

Tatjana Schreiber

Ein Wohnungsbauprogramm zur Innenentwicklung – gelingt die Behebung von Wohnraummangel?

Am Beispiel des Projekts „20.000 Wohnungen für Stockholm“



GRAUE REIHE DES
INSTITUTS FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
Technische Universität Berlin

FORUM STADT- UND REGIONALPLANUNG E.V.
Herausgeber der Schriftenreihe

Heft 21
Berlin 2009

Die Beiträge der Grauen Reihe dienen der zeitnahen Publikation von Arbeiten im Internet, die aktuelle wissenschaftlich oder planungsbezogen relevante Themen angehen und sich mit unterschiedlichen Positionen in Politikbereichen der Stadt- und Regionalplanung, Stadtgeschichte und Stadtentwicklung, des Wohnungswesens und des Planungs- und Baurechts auseinandersetzen. In dieser Reihe finden Sie u. a. Diplomarbeiten, Tagungs- und Veranstaltungsdokumentationen oder Forschungsberichte.

HERAUSGEBER DER GRAUEN REIHE
Forum Stadt- und Regionalplanung e.V.
c/o Institut für Stadt- und Regionalplanung
Sekretariat B7
Hardenbergstr. 40a, 10623 Berlin
▷ www.isr.tu-berlin.de

VERLAG UND VERTRIEB
Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin
Universitätsbibliothek im VOLKSWAGEN-Haus
Fasanenstraße 88, 10623 Berlin
▷ publikationen@ub.tu-berlin.de

LAYOUT
Tatjana Schreiber

PRODUKTION UND UMSCHLAGGESTALTUNG
Susanne Müller
Publikationsstelle
Institut für Stadt- und Regionalplanung
▷ publikationen@isr.tu-berlin.de

Tatjana Schreiber

Ein Wohnungsbauprogramm zur Innenentwicklung – gelingt die Behebung von Wohnraummangel?

Am Beispiel des Projekts „20.000 Wohnungen für Stockholm“

0. Fragestellung **5**

1. Theorie **10**

1.1. Wohnungsmarkt **10**

- 1.1.1. Wohnen und seine Merkmale 10
- 1.1.2. Faktoren des Wohnungsmarkts 15
- 1.1.3. Investitionsentscheidung 16
- 1.1.4. Akteure am Wohnungsmarkt 17
- 1.1.5. Nachfrageverhalten 19
- 1.1.6. Neubau und Bestand 20
- 1.1.7. Wohnungsmarktprognose 20
- 1.1.8. Vorgelagerte Märkte 23

1.2. Wohnungspolitik **24**

- 1.2.1. Grundsätze der Wohnungspolitik 24
- 1.2.2. Besonderheiten der Investitionsentscheidung 25
- 1.2.3. Wohnungspolitische Zielsetzung 28

2. Stockholm **29**

2.1. Geschichtliche Entwicklung der Stadt **29**

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten **30**

2.3. Sozialräumliche Faktoren **32**

- 2.3.1. Bevölkerungsentwicklung 32
- 2.3.2. Familienstand 36
- 2.3.3. Einkommensentwicklung 36
- 2.3.4. Beschäftigungsentwicklung 38
- 2.3.5. Arbeitslosigkeit 39
- 2.3.6. Transferleistungen 39

2.4. Wirtschaftliche Entwicklung	40
2.4.1. Die schwedische Wirtschaft	40
2.4.2. Die Stockholmer Wirtschaft	41
2.5. Verwaltungsaufbau	42
2.5.1. Die Verwaltung Schwedens	42
2.5.2. Die Verwaltung Stockholms	43
 3. <u>Schwedische Wohnungspolitik</u>	 47
3.1. Entwicklung schwedischer Wohnungspolitik seit 1990	47
3.2. Wohnungspolitische Ziele	49
3.3. Wohnungsversorgungsgesetz	50
3.4. Richtlinien der Wohnraumversorgung	51
3.5. Subventionen des Staates	52
3.6. Rolle der Gemeinden	54
3.7. Planungsinstrumente der Gemeinde	55
3.8. Formen der Wohnraumbereitstellung	56
3.8.1. Eigentum	56
3.8.2. Wohnrecht	56
3.8.3. Mietrecht.....	56
3.9. Bodenzuweisung für den Wohnungsbau	57
3.10. Wohnungsvermittlung	59
3.11. Umwidmung von Wohnungen	60
 4. <u>Der Stockholmer Wohnungsmarkt</u>	 61
4.1. Entwicklung des Wohnungsbaus bis Mitte des 20. Jahrhunderts	61
4.2. Das Millionenprogramm	63
4.3. Die Wohnraumsituation in den 1990er Jahren	66

5. <u>Programm „20.000 Wohnungen für Stockholm 2003 – 2006“</u>	70
5.1. „20.000 Wohnungen für Stockholm 2003 bis 2006“	70
5.1.1. Vorstellung	70
5.1.2. Programm	71
5.1.3. Akteure	72
5.1.4. Vorgehensweise der Stadt	73
5.2. Dokumentation der Veränderungen	74
5.2.1. Flächennutzung	74
5.2.2. Bevölkerungsentwicklung	75
5.2.3. Wohnraumversorgung	81
5.2.4. Wohnungsvermittlung	102
5.2.5. Zusammenfassung	105
6. <u>Vorstellung von zwei Stockholmer Quartieren</u>	106
6.1. Hässelby-Vällingby	106
6.1.1. Eingrenzung	106
6.1.2. Der Kernbereich der ABC-Stadt	107
6.1.3. Der ABC-Stadt-Gedanke	108
6.1.4. Planung und Bau	109
6.1.5. Kritik an der Planung	113
6.1.6. Veränderte Situation	113
6.1.7. Erneuerung von Vällingby	114
6.2. Hammarby Sjöstad	119
6.2.1. Eingrenzung	119
6.2.2. Geschichte	120
6.2.3. Maßnahmen zur Bodenbereitstellung	122
6.2.4. Planung	123
6.2.5. Die Quartiere	131
6.2.6. Zusammenfassung	137

7. <u>Schlussfolgerung</u>	<u>141</u>
8. <u>Quellennachweis</u>	<u>151</u>
8.1. Literaturnachweis	151
8.2. Abbildungsnachweis	156

0. Fragestellung

Gegenstand dieser Arbeit

Der schwedische Wohnungsmarkt befindet sich in einem stetigen Wechselspiel aus Wohnraummangel und -überschuss (und somit Leerstand), wobei sich die Situation regional differenziert darstellt. Wohnungsbauprogramme unterschiedlicher Größenordnungen, unterstützt durch wohnungspolitische Maßnahmen, bestimmen den Wohnungsbau im Land. Den quantitativen Höhepunkt bildet das sog. „Millionenprogramm¹“. Zwischen 1965 und 1975 entstehen nach dessen Vorgaben in Gesamtschweden eine Million Wohnungen. Fast gleichzeitig mit Erreichen des Produktionsziels im Jahr 1975 fällt die schwedische Wirtschaft in ein Konjunkturtief. Hohe Arbeitslosigkeit und Bevölkerungsrückgang führen zu sinkender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und steigendem Leerstand. Die hohen Produktionskosten, fehlende Einnahmen durch Vermietung und relativ frühzeitiger Sanierungsbedarf einiger Bestände des industriellen Wohnungsbaus bringen die überwiegend kommunalen Wohnungsbauunternehmen und somit die Gemeinden in finanzielle Schwierigkeiten.

Derzeit befindet sich Schweden in einer konjunkturellen Aufschwungphase. Sinkende Arbeitslosigkeit und steigende Nachfrage nach Wohnraum sind nur einige Folgen. Vor allem die Großstadregionen Stockholm, Göteborg und Malmö sowie Fachhochschul- und Universitätsstädte stehen einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen gegenüber. In diese Regionen ist ein verstärkter Zuzug zu verzeichnen. Der Neubau von Wohnraum deckt zum momentanen Zeitpunkt die Nachfrage in der Regel nicht. Im Jahr 2006 suchen 30.000 Stockholmer nach einer neuen Wohnung. Im Durchschnitt muss jeder Haushalt mit Wartezeiten von drei bis fünf Jahren rechnen (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartement 2006: 55).

Das Thema der Diplomarbeit lautet „Ein Wohnungsbauprogramm zur Innenentwicklung – gelingt die Behebung von Wohnraummangel? Am Beispiel des Projekts ‚20.000 Wohnungen für Stockholm‘“.

Die schwedische Hauptstadt ist zusammen mit ihrem Verflechtungsraum nicht nur ein bedeutender Motor der schwedischen Volkswirtschaft, sondern hat auch große Be-

¹ Miljonprogrammet.

deutung als wirtschaftliche Drehscheibe im Baltischen Raum und im gesamten Nordeuropa.

Eine angemessene Versorgung mit Wohnraum wirkt sich auch als Standortfaktor einer Agglomeration aus. Bis 2030 wird der Stadt eine Bevölkerungszunahme von 150.000 Einwohnern prognostiziert (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 6). Dies stellt die Wohnraumplanung nicht nur vor die Herausforderung, die gegenwärtigen Mangerscheinungen zu beheben und die Versorgung der nächsten Jahre zu sichern, sondern sie muss auch die Möglichkeit einkalkulieren, dass die Prognose für 2030 tatsächlich eintritt.

Unter dem Begriff des Wohnungsmangels wird die Verknappung des Wohnraumangebots auf dem Wohnungsmarkt, hervorgerufen durch eine größere Nachfrage nach Wohnraum, verstanden. Wohnungsmangel wird hier also nicht primär mit der wirtschaftlichen Situation von Haushalten in Verbindung gesetzt (Wohnungsnot). Es sind nicht Finanzierungsprobleme, die für die Haushalte die Nachfrage unmöglich machen (Obdachlosigkeit), sondern ein Nachfrageüberhang. Dieser hindert Haushalte daran, unabhängig ob Familien, Alleinlebende etc., Wohnraum entsprechend ihren Bedürfnissen nachzufragen.

Fragestellung und Ziel

Diese Arbeit widmet sich der Frage, mit welchen städtebaulichen und wohnungspolitischen Maßnahmen die Stadt versucht, den Wohnraummangel zu reduzieren und die Nachfrage nach den verschiedenen Wohnformen abzudecken. Wie sehen die erfolgten Veränderungen aus? Und trägt das Programm „20.000 Wohnungen für Stockholm“ zur Behebung des Wohnraummangels bei? Welche positiven und negativen Ergebnisse bzgl. der Beseitigung von Wohnraummangel können aus den letzten Änderungen in der Wohnungsbaupolitik gewonnen werden?

Ziel dieser Arbeit ist es, neben der Beschreibung des schwedischen Wohnungsmarktes vor allem die quantitativen Veränderungen der Wohnungsversorgung darzustellen. Das Hauptaugenmerk liegt hier auf Gebäudetypologien, Besitzformen (also Miete oder Eigentum), Zielgruppe/n der Neubauproduktion (hierzu zählen dann auch besondere Wohnformen wie barrierefreies Wohnen), sowie Fertigstellungen im Neubau und im Bestand.

Des Weiteren ist es Ziel, den Einfluss von städtebaulichen Maßnahmen und politischen Programmen auf diese Veränderung aufzuzeigen.

Methodisches Vorgehen

Die methodische Grundlage dieser Arbeit beruht auf einer umfangreichen Literaturrecherche. Neben Publikationen zur geschichtlichen und städtebaulichen Entwicklung Stockholms wird auf Veröffentlichungen des schwedischen Wohnungsamtes (Boverket) zurückgegriffen. Ergänzend werden Informationen aus Veröffentlichungen in Form von Broschüren und dem Internet entnommen. Die aktuelle Situation auf dem Stockholmer Wohnungsmarkt sowie die Stimmung in der Bevölkerung lassen sich mit Hilfe der Tagespresse erkennen und aufzeigen.

Die statistische Datengrundlage bilden überwiegend Veröffentlichungen des Büros für Statistik (USK) der Stadt Stockholm, wie zum Beispiel das statistische Jahrbuch. Hier finden sich unter anderem Angaben zur Bevölkerungsentwicklung, Einkommensstruktur und zur Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes. Außerdem stellen die einzelnen Fachverwaltungen Informationen zur Verfügung. Abgerundet wird die Recherche in den genannten Bereichen durch Gespräche mit Beteiligten vor Ort.

Der Programmzeitraum umfasst die Jahre 2003 bis 2006. Um die Veränderungen darzustellen, wird im Kapitel 5.2. neben der jährlichen Veränderung auch die Situation im Jahr 2002 und im Jahr 2006 miteinander verglichen. Die angegebenen Daten beziehen sich, wenn nicht anders in der Diplomarbeit angegeben, auf den 31.12. des jeweiligen Jahres.

Die Betrachtung des Stockholmer Wohnungsmarkt sowie der schwedischen Wohnungspolitik beginnt mit dem Jahr 1990. Im Verlauf der 90er Jahre stagniert der Wohnungsbau in Stockholm. Die Stadt muss demnach zu Beginn des 21. Jahrhunderts nicht nur den Wohnraum bereitstellen, der durch das Bevölkerungswachstum benötigt wird, sondern auch den Nachholbedarf aus dem vorherigen Jahrzehnt decken.

Im sechsten Kapitel werden zwei Stockholmer Quartiere beschrieben, die mit ihrem Wohnungsneubau ebenfalls ins Programm „20.000“ eingefügt sind. Hierbei handelt es sich um ein Entwicklungs- und ein Erneuerungsgebiet. Das Entwicklungsgebiet Hammarby Sjöstad² ist eine ehemalige Industrie- und Gewerbefläche am süd-östlichen Rand

² Wasserstadt Hammarby.

der Stockholmer Innenstadt. Die attraktive Lage entlang des Hammarby See und die Nähe zur Stockholmer Innenstadt machen es zu einem anschaulichen Projekt, in dem sich viele der Ziele des Programms „20.000“ (siehe Kapitel 6.2.) vorstellen lassen. Bei dem zweiten Gebiet, Vällingby, handelt es sich um eine frühe Form der ABC³-Stadt (siehe Kapitel 6.1.) aus den frühen 1950er Jahren. Hier setzen Maßnahmen der Stadterneuerung an. Ein Schwerpunkt liegt in der Aufwertung des Stadtteilzentrums, dem in dem Leitbild der ABC-Stadt eine wichtige Rolle zukommt. Der Wohnungsbau soll im Zuge der Innenentwicklung erweitert werden. Dabei wird auf die Beibehaltung der typischen Struktur einer ABC-Stadt Wert gelegt.

Bei der Auswahl der Quartiere wurde darauf geachtet, diese so zu wählen, dass verschiedene Aspekte des Programms „20.000“ dargestellt werden können. Darüber hinaus spielt die gesamtstädtische Bedeutung der Quartiere eine entscheidende Rolle. So gilt Vällingby als „Pionierprojekt“ (Stadsbyggnadskontoret 2003a: 7) des Städtebaus der Jahre von 1950 bis etwa 1975. Es erregt das internationale Interesse von Architekten und Stadtplanern. So wird während der ersten Jahren nach der Fertigstellung des Gebiets eine Anlaufstelle im Zentrum eingerichtet, wo Interessierte sich über den Stadtteil erkundigen und sich für Führungen durch das Quartier anmelden können. Die Führungen werden i. d. R. von jungen Studentinnen, die im Gebiet leben oder aufgewachsen sind durchgeführt.

Bei Hammarby Sjöstad handelt es sich, wie auch bei Vällingby vor rund 50 Jahren, um ein großes städtebauliches Projekt bei dem ein ganzes Stadtquartier entwickelt wird. Hier lassen sich nicht nur die Inhalte des Programms „20.000“ gut ablesen, sondern auch die Veränderungen bei der Planung und Durchführungen im Vergleich zu früheren Bauvorhaben, wie z. B. Vällingby. Das Entwicklungsgebiet gehört mit zu den größeren Bauvorhaben, die im Programm „20.000“ zusammengefasst sind.

Grenzen

Die Maßnahmen des Wohnungsbaus in Stockholm („20.000 Wohnungen 2003 bis 2006“) verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Enorme Großprojekte, wie sie in den 1960er und 1970er Jahren durchgeführt wurden, sollen dabei nicht wiederholt werden. Auch eine weitere flächige Ausdehnung der Stadt soll vermieden werden. Überwiegend kleine Projekte, räumlich dezentriert, kennzeichnen die Projekte der ersten Dekade

³ Arbete – Bostad – Centrum (Arbeiten – Wohnen – Zentrum).

des 21. Jahrhunderts. Die Aufführung jedes einzelnen Projekts bzw. Bauvorhabens ist daher nicht möglich. Diese Arbeit beschränkt sich auf Aussagen zur generellen Entwicklung des Wohnungsbaus. Auf die Vorstellung einiger Beispielgebiete soll aber nicht verzichtet werden.

1. Theorie

1.1. Wohnungsmarkt

Das erste Kapitel, befasst sich mit den theoretischen Grundlagen des Wohnungsmarkts und der Wohnungspolitik. Es wird auf die Besonderheiten des Gutes „Wohnen“, die Teilmärkte, Akteure etc. eingegangen. Außerdem werden die dem Wohnungsmarkt vorgelagerten Märkte, der Kapital- und Bodenmarkt, genauer beschrieben und die Abhängigkeiten zum Wohnungsmarkt dargestellt.

1.1.1. Wohnen und seine Merkmale

Charakteristika des Gutes „Wohnen“ (Heuer 1985: 23 - 50)

Das Wohnen gehört als biologisch notwendige Schutzfunktion zu den *basic needs*, den Grundbedürfnissen des Menschen. Darüber hinaus ist das Wohnen auch eine kulturelle und individuelle Ausdrucksform, die sich in der Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes widerspiegelt.

Die besondere gesellschaftliche Bedeutung liegt in der sozialen Interaktion des Wohnens. Die Lage der Wohnung in der Nachbarschaft wirkt sich auf immer komplexere Beziehungsnetze aus (Kofner 2004: XIX). Außerdem ist das „Wohnen“ eine Voraussetzung für die Sicherung gesellschaftlicher Leistungen wie z.B. Kindererziehung, Regeneration sowie der Entwicklungsmöglichkeiten von Gruppen und Familien.

Auch in sozialpolitischer Hinsicht kommt dem Wohnen eine besondere Bedeutung zu. Hier werden gesellschaftliche Mindeststandards formuliert, die unabhängig vom Einkommen für alle Nachfrager nach Wohnnutzung realisierbar sein sollen. Haushalte, die nicht über ein Einkommen verfügen, das zur Umsetzung dieser Mindeststandards notwendig ist, erhalten Unterstützung durch den Staat, der auf kaum einem anderen Markt so stark eingreift (Eekhoff 2006: 18).

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Wohnens und seines Marktes ist vielfältig und spiegelt sich wider in den Beschäftigungszahlen des Bausektors, den Investitionen, dem in Immobilien gebundenen Volksvermögen und dem Anteil des Einkommens privater Haushalte, der für Mietausgaben eingeplant werden muss (Kofner 2004: XX).

Im Folgenden soll auf besondere Eigenschaften des Gutes „Wohnen“ genauer eingegangen werden. Es lassen sich acht wesentliche Charakteristika benennen: Heterogenität, Immobilität, Unteilbarkeit, Dauerhaftigkeit, lange Produktionsdauer, Vermietung und Verkauf sowie die Siedlungsbildung.

Heterogene Güter sind in ihren Eigenschaften nicht gleichartig. Die Nachfrage nach einem bestimmten Wohnungstyp kann nicht durch das Angebot in einem anderen Marktsegment ausgetauscht werden (Kofner 2004: 23).

Die Standortgebundenheit und somit Immobilität macht den Boden zu einem komplementären Gut für die Wohnungsproduktion. Der Bodenmarkt ist also eng verbunden mit dem Wohnungsmarkt, und etwaige Engpässe auf dem Bodenmarkt beeinflussen auch den Wohnungsmarkt nachhaltig (siehe auch im Kapitel 1.1.8.).

Der Nutzen einer Wohnung hängt nicht nur von den Eigenschaften der Wohnung selbst ab, sondern auch von externen Faktoren wie Entfernung zu Arbeitsstandorten, Einkaufsmöglichkeiten oder anderen infrastrukturellen Einrichtungen. Ein bedeutender Faktor ist die Qualität des Wohnumfelds. Dieses wird bestimmt u. a. durch Sozialklima, Bebauungsdichte oder Immissionsbelastungen. Diese externen Faktoren können nur eingeschränkt durch Standortentscheidungen des Investors beeinflusst werden. Sie hängen vielmehr stark mit den Entscheidungen auf kommunaler Ebene zusammen.

Abgesehen von einigen Ausnahmen ist das Gut „Wohnen“ in seinem Konsum unteilbar. So können Haushalte bei verändertem Platzbedarf in der Regel keine zusätzlichen Räume anmieten oder abgeben, abgesehen von der Möglichkeit der Untervermietung. Bei der Untervermietung vergrößert sich ein Haushalt um eine bestimmte Anzahl von Personen und Einkommen. Man kann zwar davon ausgehen, dass mit der Person, die ein Zimmer mietet, keine wirtschaftliche Einheit gebildet wird (ein Kennzeichen von Haushalt), was im übrigen ja auch bei Wohngemeinschaften nicht zwangsläufig der Fall sein muss, dennoch trägt die eingenommene Untermiete zum Einkommen des Haushaltes bei. Der Haushalt verzeichnet also ein höheres Einkommen bei sinkenden Mietkosten und kann sich so zumindest unter ökonomischen Gesichtspunkten den veränderten Bedingungen anpassen.

Auch bei einer Preisänderung, welche die finanzielle Obergrenze des Haushalts übersteigt, kann nur zwischen einem Umzug in eine günstigere Wohnung oder der Zahlung der höheren Kosten gewählt werden.

Die Dauerhaftigkeit und die hohen Kosten einer Wohnung sind weitere Merkmale. Die Wohnnutzung gehört zu den langlebigsten und teuersten Konsumgütern, die Haushalte in der Regel nachfragen. Grundsätzlich geht man bei einem Gebäude von einer Nutzungsdauer von etwa 100 Jahren aus. Die Zu- und Abgänge von Wohnungen sind ge-

genüber dem Gesamtbestand nur relativ gering. Der Gesamtbestand kann nur zögerlich einer veränderten Nachfrage angepasst werden, dies bezeichnet Kofner als „Trägheitseigenschaft“ (Kofner 2004: 24). Dem Gebrauchtwohnungsmarkt kommt gegenüber dem Neubaumarkt eine wesentlich größere Bedeutung zu. Ein Problem besteht darin, dass die Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, unmöglich für 100 Jahre vorhergesagt werden können. Die Entscheidung zur Investition wird somit erschwert.

Eine weitere Besonderheit ist die Veränderlichkeit der von der Wohnung abgegebenen Dienstleistungen und der Konsumwünsche der Haushalte. Bis der Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, vergehen zwischen der Investitionsentscheidung und der Objektfertigstellung durchschnittlich zwei Jahre. Die lange Produktionsdauer erschwert eine zeitnahe Anpassung an veränderte Marktlagen, sowohl quantitativ (bei Unterversorgung oder Marktsättigung) als auch qualitativ (veränderte Wohnansprüche).

Durch die beiden Formen des Verkaufens oder Vermietens wird der Wohnungsmarkt in Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt unterteilt.

Wohnungen befinden sich in der Regel immer in Gemeinschaft zu anderen Wohnungen. Sie bilden also siedlungsstrukturelle Zusammenhänge. Diese müssen wiederum mit einem Mindestgrad an Infrastruktur ausgestattet werden, um die Wohnnutzung aufrecht zu erhalten.

Räumliche Aspekte des Wohnens (Heuer 1995: 497 – 506)

Ein weiteres Merkmal von „Wohnen“ ist die räumliche Dimension. Die Raumrelevanz ist das Ergebnis der bereits genannten Eigenschaften der Boden- und Siedlungsgebundenheit.

Die Bodengebundenheit des Wohnens stellt Ansprüche an den Raum, z. B. bezüglich der quantitativen Dimension. Diese setzt sich zusammen aus der Wohnfläche, der Wohnform und der Bebauungsdichte und ergibt den Flächenanspruch der Wohnbebauung. Die Siedlungsplanung hat die Aufgabe, die verschiedensten Bedürfnisse an den Boden zu regeln.

Die Wohnfläche steht in engem Zusammenhang mit der Einkommensentwicklung und bildet zusammen mit der Wohnqualität und dem Wohnumfeld eine wichtige Nachfragekomponente. Tendenziell nimmt der Konsum an Wohnfläche stetig zu. Im Neubau wird die steigende Nachfrage durch mehr Wohnfläche je Wohneinheit befriedigt. Die

Verringerung der Belegungsdichte macht es im Bestand möglich, den Bewohnern mehr Wohnfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Wohnform ist ein weiterer Faktor, der den Bodenbedarf bestimmt. Hier geht es um die Bauweise und die Nutzungsintensität.

Ein wesentliches Merkmal des Wohnens ist die Konzentration in einer „siedlungsmäßigen Gesamtheit“ (Heuer 1985: 502), also die Siedlungsgebundenheit. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung bilden sich räumliche Strukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen. Die Ausgewogenheit von Nutzungsstrukturen und Wohnqualitäten ist wichtig bei der Entwicklung von Siedlungsflächen. Die im Laufe des 20. Jahrhunderts proklamierte Funktionstrennung in den Städten führt zu monostrukturellen Bodenauslastungen mit zunehmender Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Erholungsflächen. Folgen sind erhöhtes Verkehrsaufkommen und Belastungen der Umwelt. Der private und öffentliche Dienstleistungsbereich, der in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts an Bedeutung gewinnt, konzentriert sich bei seiner Standortwahl auf die Innenstädte. In Folge der zunehmenden Konkurrenz steigen die Bodenpreise. Die Wohnnutzung wird aus vielen Innenstadtbereichen verdrängt, da die zu erzielenden Einnahmen mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen höher sind. Hinzu kommen veränderte Ansprüche an die Wohnqualität, die oft von den Innenstädten nicht mehr erfüllt werden können. Die Folgen sind Zersiedlung, einseitige Nutzung der Stadtkerne, Entstehung reiner Wohngebiete (*Schlafstädte*), Zunahme des Verkehrs und der daraus resultierenden Belastungen für Mensch und Umwelt (z. B. Lärm).

Bei einer Gemengelage aus Wohnen und industriellen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen kann allerdings ein starkes Konfliktpotential entstehen. Für beide Seiten, also die Wohnnutzung und die Gewerbe- oder Industrienutzung, kann dies zur Beeinträchtigung der Entwicklung führen. So können sich ortsansässige Betriebe unter Umständen nicht in dem Maße ausdehnen, wie es beispielsweise für die Produktivität nötig wäre. Andererseits ist die Wohnqualität durch das Vorhandensein von Gewerbe und/oder Industrie in der Regel schon gemindert und droht sich weiter zu verschlechtern. Dies hat Folgen für die gesamte städtebauliche Situation.

Die Balance zwischen den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ist also für die Siedlungsentwicklung und somit auch für den Wohnaspekt von besonderer Bedeutung.

Teilmärkte

Bedingt durch die Heterogenität des Gutes Wohnung kann der Wohnungsmarkt in räumliche und sachliche Teilmärkte unterschieden werden.

Die Standortgebundenheit von Wohnungen führt zu regionalen Teilmärkten, deren Grenzen von verschiedenen Faktoren abhängen. Hierzu zählt die Entfernung zum Arbeitsplatz und zu anderen als wichtig erachteten infrastrukturellen Einrichtungen, die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung und die räumlichen Verhaltenspräferenzen der Nachfrager (Pendler- und Wanderungsverhalten). Auch die Bedeutung dieser Faktoren ist für jeden Nachfrager unterschiedlich. Die Entwicklung der räumlichen Teilmärkte erfolgt sehr differenziert. Es kommt zu einem Nebeneinander von Teilmärkten, aber auch zu Überlappungen (Kofner 2004: 21 - 23).

Sachliche Teilmärkte entstehen durch Unterschiede in der Rechtsform (Eigenheim, Eigentumswohnung, Mietwohnung, Werkwohnung, Dienstwohnung), Bauform (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrgeschosswohnungsbau, Wohnwagen, Loft etc.), Altbau oder Neubau sowie Größe, Ausstattung, Standort etc. Auch die Übergänge zwischen sachlichen Teilmärkten können fließend sein (Engelhardt u.a. 1987: 254).

Je nach Präferenz einzelner Wohnwertmerkmale ist die Nützlichkeit einer Wohnung für jeden Nachfrager verschieden.

Die Wohnungsmarktentwicklung ist durch erhebliche Unterschiede in der Entwicklung einzelner regionaler und sachlicher Teilmärkte geprägt (Engelhardt 1987: 116).

Die Funktionsfähigkeit der Teilmärkte ist gegeben, wenn diese entweder zahlreich vorkommen oder durch andere Teilmärkte substituierbar sind (Engelhardt 1987: 254).

Versorgung mit Wohnraum

Es gibt Bevölkerungsgruppen, die auf Grund von geringem Einkommen oder anderen sozialen Merkmalen einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, sogar wenn die Märkte für die Nachfrageseite entspannt sind. Zu diesen Haushalten können kinderreiche Familien, junge Paare, Alleinerziehende, ältere Menschen und Schwerbehinderte, ausländische Einwohner sowie einkommensschwache und/oder arbeitslose Haushalte gehören (Engelhardt 1987: 117). Die Problemlagen innerhalb dieser Gruppe sind sehr unterschiedlich. Die Ursachen liegen nicht ausschließlich im Bereich der Wohnungswirtschaft, wodurch das Einbeziehen anderer Disziplinen zum Lösen der Woh-

nungsprobleme unumgänglich ist (Engelhard 1987: 119). Damit die Wohnsituation für diese Haushalte nicht unter den gesellschaftlich gewünschten Standard sinkt, greift die Wohnungspolitik mit regulierenden Maßnahmen ein (Kofner 2004: 20).

Wohnungsmangel

Unter dem Begriff Wohnungsmangel werden Mangelerscheinungen des Wohnungsmarktes, hervorgerufen durch eine größere Nachfrage nach Wohnraum als Angebot vorhanden ist, verstanden. Wohnungsnot wird hier also nicht primär mit der wirtschaftlichen Situation von Haushalten in Verbindung gesetzt. Es herrschen also nicht in erster Linie Finanzierungsprobleme, die eine Nachfrage unmöglich machen (Obdachlosigkeit), sondern ein Nachfrageüberhang. Dieser hindert Haushalte daran, unabhängig ob Familien, Alleinlebende etc., Wohnraum nach ihren Bedürfnissen nachzufragen.

1.1.2. Faktoren des Wohnungsmarktes (Heuer 1985: 136 – 157)

Für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sind die makroökonomischen Variablen, wie zum Beispiel die Einkommens- und Haushaltsentwicklung, die demographischen Variablen und die wohnungspolitischen Entscheidungen wichtige Einflussgrößen (Kofner 200: 14). Da diese Einflussgrößen immer unterschiedlich sind, können sie verschiedenste Konstellationen auf den regionalen und sachlichen Teilmärkten bilden. Aussagen zu Marktmechanismen, Handlungsspielräumen der Akteure und Interaktionen mit der Wohnungspolitik können demnach nur im Zusammenhang mit der spezifischen Wohnungsmarktsituation erfolgen.

Im Folgenden sollen die Faktoren, die Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben, benannt und kurz erläutert werden. Für die Prognose der Wohnungsmarktentwicklung sind vor allem die Einwohner-, Haushalts- und Einkommensentwicklung sowie die berechnete Mietbelastung von Bedeutung (siehe Kapitel 1.1.7.).

Die Prognose der Einwohnerentwicklung bildet eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Wohnungswirtschaft. Allerdings richtet sich die Zahl der nachgefragten Wohnungen nicht direkt nach der Bevölkerungszahl, sondern nach Anzahl der Haushalte. Ausschlaggebend für die Haushaltsstruktur ist die Altersstruktur. In den letzten Jahren ist verstärkt die Tendenz der Abnahme der Haushaltsgröße zu beobachten. Ursa-

chen hierfür liegen nach Heuer (Heuer 1985: 139) im Rückgang der Geburtenrate sowie der Tatsache, dass junge Leute früher das Elternhaus verlassen.

Weitere Faktoren sind die Einkommensentwicklung und die Mietbelastungen der Haushalte. Bei steigenden Einkommen kommt es häufig zu einer Verbesserung des Wohnstandards. Wichtig für die Wohnungsnachfrage ist ebenfalls die Einkommensverteilung, da die Einkommenszuwächse in der Regel ungleich erfolgen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, da sie direkte Auswirkungen auf die Einkommen hat.

Die Erhöhung des Wohnungsbauvolumens kann nur mittel- bzw. langfristig erfolgen, (Heuer 1985: 150). Insgesamt wird nur ein kleiner Teil der Gesamtnachfrage durch Erstbezug von Neubau gedeckt (Kofner 2004: 33).

Der jährliche Wohnungsabgang muss ebenfalls Berücksichtigung finden. Dieser erfolgt entweder durch den Abriss alter und nicht mehr sanierungsfähiger⁴ Gebäude oder die Umnutzung von Wohn- zu Gewerbeflächen. Die Modernisierung von Wohnraumbestand wird auf Grund von Verschleiß, sich ändernde Wohnstandards und Wohnwünsche in regelmäßigen Abständen notwendig.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat keine direkte Auswirkung auf den Wohnungsbestand. Die Effekte sind hauptsächlich auf den sachlichen Teilmärkten zu spüren, sofern die Umwandlung in größerem Maßstab erfolgt.

Ein gewisser Prozentsatz an freien Wohnungen (Leerstand), Kofner gibt ihn mit 2,5 % an, ist für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes wichtig. Wohnungsleerstand, der dauerhaft über diesem Prozentsatz liegt, ist für die Wohnungswirtschaft eine starke ökonomische Belastung. Zu den Einnahmeverlusten aus mangelnder Vermietung kommen Kosten der Unterhaltung des leer stehenden Wohnraums. Bei regional konzentriertem Leerstand kommen zusätzliche Kosten durch nicht ausgelastete soziale und technische Infrastruktur hinzu.

1.1.3. Investitionsentscheidung (Eekhoff 2006: 108 – 114)

Bei der Investitionsentscheidung muss der Anbieter von Wohnraum beurteilen, unter welchen Bedingungen eine Investition sinnvoll ist. Die simple Antwort lautet natürlich: Kann der Investor mit Gewinn rechnen, sollte er investieren. Wie die Rechnung ausse-

⁴ Nicht sanierungsfähig: technisch nicht mehr möglich, entstehenden Kosten zu hoch oder aus gesellschaftlichen oder anderen Gründen nicht gewünscht.

hen soll, die Aufschluss über einen möglichen Gewinn gibt, ist jedoch schwieriger zu beantworten. Eekhoff schlägt vor, den Barwert der Erträge und den Barwert der Kosten zu berechnen und dann die Kosten von den Erträgen abzuziehen, um den Barwert der Investition zu erhalten. Ist dieser Barwert der Investitionen positiv, dann lohnt sich die Investition, da die Erträge höher sind als die Kosten.

Wichtig ist, dass beide Barwerte so exakt wie möglich bestimmt werden. Dies ist auf der Kostenseite relativ einfach möglich. Die großen Kostenblöcke (Boden-, Bau- und Finanzierungskosten) fallen zu Beginn der Investition an und sind relativ sicher kalkulierbar. Dies gilt auch für die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der ersten 10 Jahre. Alle danach entstehenden Kosten sind hingegen schwerer einzuschätzen. Das Gleiche gilt für die Erträge. Eine sichere Schätzung ist nur für die ersten 10 bis 15 Jahre möglich. Damit wird deutlich, dass sich der Barwert eigentlich nicht präzise ermitteln lässt. Bezieht der Investor nur die ersten 15 bis maximal 20 Jahre in seine Berechnung ein, grenzt er den Zeitraum mit hohen Überschüssen aus. Ist der Barwert der Investition dennoch positiv, ist die Investition zwar sinnvoll, aber, so Eekhoff, der Investor wird in der Regel Kapitalanlagen mit zu geringen Renditen wählen (Eekhoff 2006: 111). Ein großer Teil der Erträge fällt erst nach vielen Jahren an. Eekhoff bezeichnet dies als „Schätzdilemma“ (Eekhoff 2006: 111).

Ein großer Unsicherheitsfaktor bei Investitionsentscheidungen sind Veränderungen staatlicher Rahmenbedingungen beim Mietrecht, steuerlichen Regelungen und Subventionen.

1.1.4. Akteure am Wohnungsmarkt (Heuer 1985: 63 - 105)

Die am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure lassen sich in die Gruppe der Anbieter und die der Nachfrager unterteilen.

Die Anbietergruppe wird von Heuer auf die Akteure eingegrenzt, die eine Wohnnutzung anbieten. Die Produzenten von Wohnraum (also den Anbietern von Wohnbauleistungen) oder anderen Anbietern auf vorgelagerten Märkten werden aus der Gruppe der Anbieter ausgeschlossen. Daraus ergibt sich, dass die Anbietergruppe selbst Nachfrager nach Kapital, Boden und Bauleistungen ist und somit in ihrem Preisverhalten von den vorgelagerten Marktprozessen abhängt.

Trotz der bereits vorgenommenen Eingrenzung sind die Anbieter von Wohnnutzung sowohl bezüglich ihrer Organisationsstruktur als auch in ihrer Angebotsmotivation sehr

heterogen. Eine weitere Differenzierung kann demnach entsprechend des Anbieterverhaltens erfolgen. Wesentliches Merkmal hierbei ist die Motivation der Investition. Dabei vermischt sich häufig das Interesse der Gewinnerzielung mit anderen Motivationen.

Kofner untergliedert die Gruppe der Anbieter in drei Akteursparteien. Für die Gruppe der privaten Anbieter gelten als Investitionsmotiv steuerliche Gründe, die Selbstversorgung, die Altersversorgung und die Vermögensanlage. Die zweite Gruppe wird von den Wohnungsunternehmen als institutionelle Wohnungsanbieter gebildet. Hierzu gehören z.B. die Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Diese Gruppe von Wohnungsunternehmen ist von besonderer Bedeutung für die Wohnungswirtschaft und den Mietwohnungsmarkt. In ihren Aufgabenbereich fällt der Bau und die Vermietung von Wohnungen, die wohnungswirtschaftliche Betreuung (z.B. Verwaltungsaufgaben für Dritte) oder die Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen (Kofner 2004: 27). Die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, als dritte Akteursgruppe nach Kofner, treten zwar nicht als Anbieter von Wohnraum auf. Sie nehmen allerdings großen Einfluss auf die Gestaltung und Ordnung innerhalb der Branche. Ihre Aufgabenbereiche sind u.a. die Information der Öffentlichkeit, Fachgespräche mit Regierungs- und Verwaltungsangehörigen, Entsendung von Verbandsvertretern in die Parlamente und öffentliche Demonstrationen (Kofner 2004: 32).

Auf der Anbieterseite werden neben den oben genannten generellen Merkmalen des Gutes Wohnen noch spezifische Charakteristika wirksam. Hierzu zählen unter anderem die hohen Anfangsinvestitionen, die Abhängigkeit der Investitionsentscheidung von der Erhältlichkeit wichtiger Inputs, hohe Transaktionskosten, Schwierigkeiten bei der Erlangung umfassender Marktinformationen und Veränderungen der Standards der Wohnung sowie des Wohnumfelds (Heuer 1985: 44 – 47).

Die hohen Planungs- und Produktionskosten führen zu Beginn eines Vorhabens zu hohen Anfangsinvestitionen. Einkünfte, v. a. im Mietwohnungsbau, entstehen allerdings erst nach einer längeren Periode. So ist auch der Bauherr in der Regel in der Position des Nachfragers nach Geld auf dem Kapitalmarkt. Dies setzt die Wohnungsversorgung in starke Abhängigkeit zum Kapitalmarkt.

Die Erhältlichkeit eines Baugrundstücks, dessen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind wesentliche Inputs, die großen Einfluss auf die Investitionsentscheidung haben. Die Entscheidung über die Bereitstellung dieser Faktoren hängt in der Regel von den Gemeinden ab.

Auf der Nachfragerseite befindet sich der Konsument der Wohnnutzung. Hierbei handelt es sich in der Regel um eine Konsumtionseinheit, also eine Gruppe von mehre-

ren Individuen, die zusammen eine Wohnnutzung nachfragen oder Einzelpersonen in Form von Singlehaushalten.

Für die Haushaltsentwicklung gibt es zwei Determinanten. Zum einen die demographischen Trends wie Alterung, Anzahl der Single-Haushalte, Wanderungen etc., zum anderen die Einkommensentwicklung in Abhängigkeit von Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung.

Für die Nachfrageentwicklung werden von Heuer haushaltsexterne und haushaltsinterne Ursachen benannt. Haushaltsexterne Gründe sind u. a. die Aufgabe der Wohnnutzung durch Ausscheiden der Wohnung aus dem Markt, schuldhaftes Verhalten des Mieters und Eigenbedarf des Vermieters. Zu den haushaltsinternen Gründen zählen der Familienzyklus, Mobilität, Wohnkosten und Wohnwert sowie mangelnde Wohnqualität, auch bezüglich des Wohnumfeldes.

Spezifika, welche die Nachfrageseite beeinflussen, sind die verschiedenen Arten der Nachfrage nach Wohnungen, mangelnde Marktinformationen und fehlende Substitutionsmöglichkeiten.

1.1.5. Nachfrageverhalten (Heuer 1985: 98 – 119)

Die Entscheidung über den Kauf von Wohneigentum richtet sich nach den periodischen Belastungen durch Kapitaldienst (Verzinsung und Tilgung von Krediten), dem Einkommen, aber auch nach der Haushaltsgröße. Heuer weist darauf hin, dass mit zunehmender Haushaltsgröße (Kinder) der Wunsch nach einem Eigenheim wächst (Heuer 1985: 99). Außerdem ist zum Beispiel ein Einfamilienhaus erst ab einer bestimmten Mindestgröße wirtschaftlich. Auf der anderen Seite steigen mit zunehmender Wohnungsgröße die monatlichen Mietausgaben so stark an, dass die Miete an die monatlichen Belastungen eines Eigenheims heranreicht.

Da es sich beim Wohnen um ein Grundbedürfnis handelt, an das gewisse Mindestanforderungen geknüpft sind, vermindern sich die Wohnausgaben nicht proportional zum Einkommen, und auch bei steigendem Einkommen nehmen die Wohnausgaben nicht zwangsläufig zu. Heuer verweist hier auf Schwabe, der bereits Ende des 19. Jahrhunderts das sog. Schwabesche Gesetz formuliert hat, dass nach Heuers Meinung heute noch gilt. Dieses besagt: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, die er im Verhältnis zu seinem Einkommen für die Wohnungsmiete verausgaben muss.“ (Heuer 1985: 102).

1.1.6. Neubau und Bestand (Heuer 1985: 254 – 320)

Die entstehenden Kosten für den Wohnungsneubau setzen sich zusammen aus den Kosten des Baugrundstücks (Wert des Grundstücks, Erwerbskosten und Erschließungskosten) und den Baukosten (Kosten für das Gebäude, Kosten der Außenanlagen, Baunebenkosten, Kosten besonderer Betriebseinrichtungen und sonstige Ausstattungskosten).

Die Angebotsmiete wird also stark von den Baukosten determiniert. Die tatsächliche Miete, die am Markt erzielt werden kann, hängt allerdings von der Marktsituation ab. So kann es dazu kommen, dass die berechnete „Kostenmiete⁵“ (Heuer 1985: 258) höher ist als die Miete, die am Markt erzielt wird. Das erhöht das Risiko von Investitionen in der Wohnungswirtschaft und beeinflusst die Bereitschaft des Anbieters, auch künftig Wohnraum herzustellen.

Der Wohnungsbestand ist für die Entwicklung des Wohnungsmarktes und seiner Teilmärkte von größerer Bedeutung. Hier geht es im Wesentlichen um Bestandsbewirtschaftung sowie Verbesserung und Vermarktung vorhandener Wohnbebauung. Veränderungen im Bestand haben großen Einfluss auf die Gestaltung des wohnungswirtschaftlichen Angebots. Zusammenfassend können diese Maßnahmen als Erneuerungsinvestitionen bezeichnet werden.

1.1.7. Wohnungsmarktprognose (Heuer 1985: 158 – 170)

Die Prognose der Wohnungsmarktentwicklung bildet die Grundlage zum Agieren auf dem Wohnungsmarkt und ist somit wichtig für die Akteure zur Absteckung ihres Handlungsrahmens.

Es werden zwei Prognosearten unterschieden, die Wohnungsbedarfsprognose und die Wohnungsnachfrageprognose.

Die Wohnungsbedarfsprognose beschäftigt sich mit dem gewünschten Versorgungsgrad der Bevölkerung. Die Grundlage bildet zum einen eine zuverlässigen Schätzung der Bevölkerungsentwicklung sowie Schätzungen über Anzahl und Struktur der Haushalte, die als Bezugsgrößen der Prognose dienen. Ebenso bedeutend sind die gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Wertvorstellungen, aus denen sich die „Versorgungsnorm“ (Kofner 2004: 9) als Grad der bestmöglichen Wohnungsversorgung ableitet. Der

⁵ Die berechnete Durchschnittsmiete zur Deckung aller laufenden Kosten.

Wohnungsbedarf wird nun über einen Soll-Ist-Vergleich bestimmt. Für kurzfristige Prognosen ist die Gegenüberstellung des Bestandes zu Beginn des Prognosezeitraums mit der erwarteten Anzahl der Haushalte zum Ende des Prognosezeitraums geeignet. Die mittel- und langfristige Prognosen werden auf drei Bedarfskategorien (Nachhol-, Neubau- und Ersatzbedarf) aufbaut. Der Nachholbedarf ergibt sich aus der ermittelten Unterversorgung zu Beginn des Untersuchungszeitraums. Wichtig ist die Definition des Begriffs der Unterversorgung. Der Neubaubedarf ergibt sich aus der prognostizierten Veränderung der Haushaltszahl bzw. der Bevölkerungsentwicklung. Bei dem Ersatzbedarf geht es um Wohnungen, die aus dem Bestand ausscheiden, und ersetzt werden müssen.

Kofner führt noch die Funktionsreserve und die Überversorgung als eigene Kategorie auf (Kofner 2004: 9). Mit der Funktionsreserve soll die Mobilität der Bevölkerung gewährleistet werden. Bei der Überversorgung sind zum Zeitraum der Untersuchung mehr Wohnungen am Markt vorhanden als Haushalte.

Als Adressaten von Bedarfsprognosen gelten in erster Linie wohnungspolitische Instanzen, die darüber entscheiden, ob der wünschenswerte Versorgungsgrad erreichbar ist.

Je kleiner das Untersuchungsgebiet gewählt wird, für das die Prognose erarbeitet wird, desto aussagekräftiger wird diese für die Anbieter von Wohnraum. Bei Prognosen für größere regionale Einheiten ist die Aussage für den einzelnen Anbieter von wenig Nutzen. Auf der anderen Seite wird die Prognose bei abnehmender Gebietsgröße auch schwieriger. Hier treten zum Beispiel Probleme bzgl. der räumlichen Abgrenzung auf. So kann die Wahl eines Verwaltungsbezirks als Bezugsgröße auf Grund vorhandener Daten sinnvoll erscheinen. Doch Verwaltungsgrenzen stimmen nicht zwangsläufig mit Teilmarktsgrenzen überein. Andererseits ist es schwierig, für einen Teilmarkt die notwendige Datengrundlage zu erhalten. Dies macht deutlich, dass es sich bei der Bedarfsprognose eher um ein wohnungspolitisches Instrument handelt, mit dessen Hilfe die Wohnungspolitik ausgerichtet werden kann.

Mit der Wohnungsnachfrageprognose soll im Gegensatz zur Bedarfsprognose die tatsächliche Entwicklung des Wohnkonsums geschätzt werden. Ziel ist es abzuschätzen mit welcher Wahrscheinlichkeit Wirtschaftssubjekte ihre Wünsche in marktwirksame Aktionen umsetzen können. Es geht dabei um individuelle Pläne und Handlungen der Wirtschaftssubjekte und nicht um den gesellschaftlich bzw. wohnungspolitisch wünschenswerten Versorgungsgrad.

Benötigt werden für diese Prognose statistische Daten zum Konsumverhalten der beobachteten Einheit auf dem Wohnungsmarkt oder seinen Teilmärkten. Diese sollen

Auskünfte über Wunschvorstellung, Kaufneigung, Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft geben. Werden diese Daten in Bezug gesetzt zu anderen Sozialdaten ergeben sich Erkenntnisse über Interdependenzen zwischen Nachfrage und beispielsweise sozialer Schicht, Alter oder Einkommen. Mit Hilfe dieser Erkenntnisse lassen sich Aussagen über alterspezifische Mobilitätsneigung, familienzyklisch bedingte Nachfrage, Wohnwünsche oder Mietbelastungen machen.

Die Erhebung von Wohnwünschen, also die qualitative Nachfrage, liefert Kenntnisse zur gewünschten Ausstattung einer Wohnung. Die Aussagen müssen immer vor dem Hintergrund der Zahlungsbereitschaft und der Zahlungsfähigkeit beurteilt werden. Gefahr besteht auch im zeitlichen Abstand zwischen Befragung und Realisierung, da Entwicklungen, Innovationen und Trends das Nachfrageverhalten ändern können.

Zwischen dem Preis, den Haushalte für bestimmte Wohnungen bereit sind zu zahlen und den tatsächlichen Kosten für diese Wohnung besteht oft eine größere Diskrepanz. Hier ist die Einkommensentwicklung eine entscheidende Determinante. Aber auch eine veränderte Ausgabenstruktur muss berücksichtigt werden.

Die zeitliche Fixierung der Nachfrageentwicklung ist nur in einem kurzfristigen Rahmen möglich. Dieser ist für die Investitionsentscheidung der Anbieter jedoch unerheblich. Für sie ist die langfristige Entwicklung von Bedeutung. Es sind also nur allgemeine Aussagen über das Nachfrageverhalten während eines Zeitraums möglich. Gelingt also die zeitliche Koordination von Angebot und Nachfrage nicht, sind Prognoseergebnisse, auch wenn sie quantitativ exakt sind, nicht als gesichert anzusehen.

Vom Wohnungsmarkt spricht man als unvollkommenen Markt, weil die Baulandreisen begrenzt, regionale und sachliche Teilmärkte vorhanden, die Informations- und Transaktionskosten hoch sind (geringe Transparenz des Wohnungsmarkts, lokale/regionale Märkte stark unterschiedlich, seltenes Auftreten privater Akteure, geltende (Miet-)Verträge, Kosten für Makler), starke Abhängigkeit von anderen Märkten bestehen (Gesamtwirtschaft, vorgelagerte Märkte, Mobilitätskosten), nichtökonomische Präferenzen einen hohen Stellenwert haben (Gruppenzugehörigkeit, Statussymbole), die Angebotsanpassung verzögert ist (schwierige Bedürfnisartikulation durch Endnutzer, Produktionszeit) und keine vollständige Markträumung geschieht (partielle Leerstände).

Der Markt der Wohnungswirtschaft wird stark beeinflusst von räumlicher Wanderung, zeitlichem Bedürfniswandel und spekulativen Bewegungen. Dies erfordert ständige Anpassung an veränderte Gegebenheiten.

1.1.8. Vorgelagerte Märkte

Der Kapitalmarkt (Heuer 1985: 375f.)

Heuer definiert den Kapitalmarkt als einen „Markt für langfristiges, festverzinsliches Kapital“ (Heuer 1985: 375). Der Begriff dient dabei als Oberbegriff für verschiedene Teilmärkte wie den Kreditmarkt, Hypothekenmarkt oder Beteiligungsmarkt.

Die Wohnungswirtschaft ist auf einen leistungsfähigen Kapitalmarkt angewiesen, da die hohen Investitionsausgaben im Wohnungsbau in der Regel nur mit einer Kreditfinanzierung getätigt werden können. Darüber hinaus ist das investierte Kapital durch die hohe Lebensdauer der Gebäude langfristig gebunden. Die Zinskosten nehmen einen relativ großen Anteil an den laufenden Kosten ein.

Der Bodenmarkt (Heuer 1985: 347f.)

Die Menge an verfügbarem Boden für die Bebauung steht im Wesentlichen fest und kann nur durch Nutzungsänderungen oder Neuerschließung als Bauland verändert werden. Die spezifischen Merkmale des Bodens bestimmen die mögliche Nutzung. Boden ist genauso wie das Wohnen ein heterogenes Gut, das absolut immobil ist und sich in Teilmärkte untergliedern lässt.

Durch die Immobilität des Gutes kann ein Mangel in einem der Teilmärkte nicht ohne weiteres substituiert werden.

Besondere Bedeutung kommt dem Boden als Anlagegut zu, das als relativ wertbeständig gilt. Gerade in Zeiten von Inflation steigt die Nachfrage nach Boden, was zu einer weiteren Verknappung und steigenden Preisen führt.

Der Wohnungsbaumarkt (Heuer 1985: 363f.)

Wie der Bodenmarkt und der Wohnungsmarkt ist auch der Baumarkt ein unvollkommener Markt. Der Baumarkt zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus: technisch gleiche Bauleistungen gleichen sich wirtschaftlich kaum, persönliche Präferenzen eines Architekten oder Bauherren für bestimmte Unternehmen, und eine mögliche Manipula-

tion des Marktes durch Anbieter- und Nachfragermonopole. Ist für ein Bauvorhaben das geeignete Grundstück gefunden und die Finanzierung geregelt, können nun die Bauleistungen auf dem Baumarkt nachgefragt werden. Auch dieser Markt unterteilt sich wieder in verschiedene Teilmärkte, wie dem Markt für Planungsleistungen und den der Bauleistungen. Auf dem Markt für Herstellungsleistungen werden Planungs- und Bauleistungen zusammen gehandelt. Ein Beispiel ist der Fertighausmarkt. Den Baukosten⁶ kommt besondere Bedeutung zu, da sie bei den Gesamtherstellungskosten am stärksten zu Buche schlagen, hierzu gehören z. B. die Gebäudekosten, Kosten der Außenanlagen und die Baunebenkosten⁷. Im Gegensatz zu den Baukosten treten die Baunutzungskosten in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abschnitten während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes auf.

Da jedes Gebäude nach Lage, Funktion, Ausstattung etc. verschieden ist, sind auch die kostenverursachenden und kostenbestimmenden Faktoren unterschiedlich. Hierdurch wird ein Kostenvergleich erschwert.

1.2. Wohnungspolitik

1.2.1. Grundsätze der Wohnungspolitik (Kofner 2004: 108 - 116)

Wie bereits gezeigt, handelt es sich beim Wohnungsmarkt um einen unvollständigen Markt. Staatliche Eingriffe finden daher vielfältige Begründungen. Die Kernthese nach Eekhoff lautet: „Auf dem Wohnungsmarkt gibt es keinen funktionsfähigen Wettbewerb.“ (Eekhoff 2006: 18). Das soll ausdrücken, dass das Angebot unzureichend auf die Nachfrage reagiert und so „Versorgungslücken“ (Heuer 1985: 192) auftreten. So bemängelt Eekhoff weiter, dass vor allem bei steigender Nachfrage im mittleren und unteren Qualitätsbereich das Angebot nicht entsprechend steigt. Grund hierfür ist, dass ein neues Angebot oft nur durch Neubau auf den Wohnungsmarkt gebracht werden kann. Dieser Neubau befindet sich vom Ausstattungsstandard aber nicht im nachgefragten Marktsegment.

⁶ Die Baukosten sind alle einmaligen Kosten, die durch Errichtung des Gebäudes entstehen (Heuer 1985: 364).

⁷ Diese ergeben sich aus den Verwaltungskosten und Planungsgebühren, Kosten für spezielle Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Fahrstühle und Kosten für Geräte und andere Wirtschaftsausstattungen (zum Beispiel Müllbeseitigungsanlagen).

Die Eigenschaft von Wohnen als soziales Gut macht ein Marktversagen zudem gesellschaftlich inakzeptabel. Starke Mietsteigerungen oder allgemeiner Wohnungsmangel können zu sozialen Spannungen führen, die unter Umständen auch in Destabilisierungserscheinungen enden können. Hieraus leitet Heuer die Legitimation der Wohnungspolitik als „Gesamtheit aller hoheitlichen Maßnahmen“ (Heuer 1985: 192) ab.

Die Eingriffe und Subventionen des Staates sind vielfältig. Sie hängen vom Wirtschafts- und Staatssystem, wie auch von der historischen Entwicklung des Wohnungsbaus ab. Da die Wohnungspolitik und ihre Instrumente von Land zu Land unterschiedlich sind, sollen an dieser Stelle nur einige Besonderheiten des Wohnungsmarktes Erwähnung finden, die als Gründe staatlicher Interventionen benannt werden. Auf die schwedische Wohnungspolitik wird dann im dritten Kapitel detaillierter eingegangen.

1.2.2. Besonderheiten der Investitionsentscheidung

Standortgebundenheit, hohe Kapitalbindung, lange Nutzungsdauer bzw. lange Amortisation, Zinsänderungsrisiko und Fehlinvestitionsrisiko sind Eigenheiten des Wohnungsmarktes, die bei der Entscheidung einer Investition stark ins Gewicht fallen. Die Wohnungspolitik kann mit verschiedenen Instrumenten versuchen, die Investoren bei den Kapitalkosten zu entlasten.

Externalitäten der Bodennutzung

Einige Funktionen des Bodens, wie als Speicher oder Reiniger von Gewässern, fließen in den Marktpreis für Boden nicht mit ein. Hier liegt es in der Verantwortlichkeit des Staates, diese Funktionen zu gewährleisten. Dies erfolgt durch Koordination und Eingriffe im Bauplanungsrecht zum Beispiel durch Nutzungstrennungen, im Bauordnungsrecht durch Feuerschutzvorschriften, in der Stadtsanierung durch Bereitstellung von Fördermitteln und im Nachbarschaftsrecht durch Abwehrrechte gegenüber Belästigungen.

Erschwerter Marktzugang für bestimmte Gruppen

Auf dem Wohnungsmarkt kommt es immer wieder zur Diskriminierung von Teilen der Bevölkerung, die bestimmte soziale, wirtschaftliche oder ethnische Merkmale aufweisen. Dazu können kinderreiche Familien oder Alleinerziehende, ältere Menschen, einkommensschwache oder verschuldete Haushalte, Sozialhilfeempfänger, Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen, Studenten, Aussiedler, Ausländer und Angehörige religiöser oder ethnischer Minderheiten gehören. Diesen Menschen wird der Zugang zum Wohnungsmarkt oft erschwert.

Der Umfang von Diskriminierung hängt von den persönlichen Präferenzen der Vermieter und von der Marktlage ab. So ist es bei verbreitetem Leerstand auch für die oben aufgezählten Gruppen leichter, Wohnraum nachzufragen, wohingegen sich ihre Situation auf angespannten Wohnungsmärkten schlechter darstellt, als die anderer Wohnungssuchender. Hier ist es an der Wohnungspolitik, diese Missstände zu beseitigen und geeignete Instrumente für einen erleichterten Marktzugang zu finden.

Bei der Wahl der Mittel muss darauf geachtet werden, dass sich diese nicht kontraproduktiv und problemverstärkend auswirken. So kann ein längerfristiger Kündigungsschutz für diese Gruppen das Versorgungsproblem sogar noch verschärfen, da sich nun ein Vermieter durch erschwerte Kündigungsmöglichkeiten veranlasst sehen könnte, eine oder mehrere der genannten Gruppen von vornherein auszuschließen. Eine Möglichkeit, die Kofner vorschlägt, ist die Wohnungsbauförderung von sozial gebundenem Bestand mit Belegungsrechten an kommunalen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungen.

Hohe Transaktionskosten

Unter Transaktionskosten versteht man Kosten, die beim Austausch von Gütern und Dienstleistungen entstehen, also bei Aktivitäten auf dem Markt. Zu diesen Kosten gehören Such- und Informations-, Verhandlungs-, Entscheidungs-, Durchsetzungs- und Kontrollkosten sowie Insolvenzkosten. Sie tragen der Tatsache Rechnung, dass die meisten Tauschprozesse auf unvollkommenen Märkten mit unvollkommenen Informationen stattfinden. In der Immobilienwirtschaft sind die Transaktionskosten auf Grund der Heterogenität besonders hoch.

Friktionen bei der Preisbildung

Auf dem Wohnungsmarkt kann sich Marktversagen unter anderem in sprunghaften Mietsteigerungen äußern. Kofner führt dies auf die starren Verläufe der Angebots- und Nachfragekurven zurück (Kofner 2004: 114). Positiv sind seiner Meinung nach alle Maßnahmen, die zu einer Erhöhung der Angebots- oder Nachfrageelastizität führen und so die Preisstarrheit abbauen.

Unvollkommene Zuordnung des Wohnungsbestandes

Wohnungsnachfrager können bei der Wahl ihrer Wohnungen in der Regel nicht ihre persönlichen Präferenzen völlig befriedigen. Dies wird auch als *mismatching* bezeichnet. Besonders schwierig wird es auf Märkten mit einem Nachfrageüberschuss. Mit dem *mismatching* sind Wohlfahrtsverluste verbunden, da der Wohnungsbestand besonders nach einer Phase der Knappheit unvollkommen zugeordnet ist. Da es bei entspannten Verhältnissen in den Marktsegmenten nur begrenzt auftritt, helfen wohnungspolitische Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnraumangel und Leerstand auch bei der passenden Zuordnung von Wohnraum.

Zyklische Schwankungen an den Wohnungsmärkten

Schwankungen zwischen Wohnungsmangel und Leerstand sind typisch für den Wohnungsmarkt. Die Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit, um sowohl Leerstand als auch Wohnungsnot zu vermeiden, ist schwierig. Die Folgen, die aus Leerstand und Wohnungsnot resultieren, sind gesellschaftlich nicht gewünscht. So führt Wohnraumangel zu erhöhten Transaktionskosten und bei den oben genannten „Problemgruppen“ zu verstärktem Ausschluss vom Markt bzw. erschwertem Marktzugang. Darüber hinaus kommt es zur Bildung illegaler Märkte, die sich die Verteilung der knappen Wohnungen zum Geschäft machen. Auch das Problem des *mismatching* von Wohnraum wird durch Wohnraumangel verstärkt. Langanhaltender und großflächiger Leerstand in einem oder mehreren Teilmärkten kann wiederum zu wirtschaftlichen und sozialen Problemen führen. Ideal wäre eine Stabilisierung der Wohnungsmärkte bei einer Leerstandsreserve etwa 2,5 % in allen Marktsegmenten (Kofner 2004: 116). Diese ermög-

licht den Haushalten eine gewisse Mobilität, ohne für die Wohnungswirtschaft und damit auch für Städte und Gemeinden zum ökonomischen und sozialen Problem zu werden.

1.2.3. Wohnungspolitische Zielsetzung

Die wohnungspolitische Zielsetzung lässt sich nach sozialnormativen und strukturellen Zielen unterscheiden. Zu den sozialnormativen Zielen gehören die Schaffung und Gewährleistung eines quantitativ hinreichenden Wohnungsangebotes und qualitativ wünschenswerter Wohnverhältnisse, sowie die Sicherung von wirtschaftlich und sozial tragbaren Mietbelastungen. Zu den strukturellen Zielen kann zum Beispiel die Förderung des Wohneigentums, die Einflussnahme auf die regionale Entwicklung oder die Sicherung von Arbeitsplätzen gezählt werden (Heuer 1985: 192f.).

Beeinflusst wird die wohnungspolitische Zielsetzung vom globalen Marktausgleich, der Bevölkerungsentwicklung und der Suburbanisierung. Von einem Marktausgleich wird gesprochen, wenn bezogen auf den Gesamtmarkt Wohnraummangel oder -überangebot beseitigt ist. In der Wohnungspolitik geht es dann nicht mehr primär um die sozialnormativen Ziele, sondern stärker um die strukturellen Zielsetzungen (Heuer 1985: 193). Ein zweites Merkmal, das als Ausgangslage für die Diskussion der Zielsetzung dient, ist die Entwicklung der Bevölkerung. Hier müssen Prognosen und Trends zur Zahl der Einwohner und Anzahl sowie Struktur der Haushalte erarbeitet werden (Heuer 1985: 194). Das letzte von Heuer genannte Merkmal ist die Suburbanisierung. Die Randwanderung von Einwohnern und Arbeitsplätzen hat für die Städte und ihre Wohnungsmärkte weitreichende Folgen.

2. Stockholm

2.1. Geschichtliche Entwicklung der Stadt

„Birger Jarl, der weise Mann
 ließ Stockholms Stadt erbauen
 mit großem Wissen und viel Verstand,
 ein anmutiges Haus und eine gute Stadt
 so wie er es erbeten hat. [...]“
 aus Erikskröniken um 1320
 (Stadtmuseum 2006)

Die erste Erwähnung Stockholms stammt aus dem Jahr 1252. Obwohl man heute davon ausgeht, dass bereits in den vorherigen Jahrhunderten Menschen in dem Gebiet siedelten, wird dieses Jahr als offizielles Gründungsjahr angegeben (Knoller 1996: 184). Als Gründungsvater gilt der bereits oben erwähnte Birger Jarl.

Die erste Bebauung erfolgt auf der Insel des heutigen Gamla Stan (Alte Stadt). Seine heutige Größe erhielt die Insel erst durch Auffüllungen im 14. und 15. Jahrhundert. Zum Zeitpunkt der Stadtgründung entspricht Gamla Stan nur etwa einem Drittel der jetzigen Fläche (Hall 1986: 173).

Ein wohl entscheidender Grund für den Standort der Siedlung ist in der günstigen geografischen Lage zwischen Ostsee und Mälarsee zu sehen. Über die Arme des Mälarsees werden bereits zur Zeit der Gründung wichtige inländische Regionen der Landwirtschaft und der Eisenherstellung erschlossen. So kommt dieser Siedlung später eine wichtige Funktion als Handelshafen der Hanse zu. Hier werden Waren, die vom Landesinneren in andere Teile Skandinaviens oder Europas verschifft werden, umgeschlagen (Sandell 2003: 15).

Politisch ist Stockholm bis ins 16. Jahrhundert für das schwedische Reich uninteressant. Erst König Gustav Vasa macht Stockholm im Jahr 1532 zur Residenzstadt. Von nun an prägen auch der königliche Hof und das Bürgertum das Stadtbild und allmählich wächst die Stadt über ihren Altstadt kern hinaus auf weitere Inseln (Knoller 1996: 184).

Im 16. Jahrhundert hat die Stadt rund 9.000 Einwohner von denen etwa ein Viertel auf den Malmen⁸ leben (USK 2005b: 55). Im Jahr 1634 erfolgt die offizielle Ernennung

⁸ Stadterweiterungen nach Norden und Süden über die Insel Gamla Stan, bzw. Stadsholmen, wie sie zur damaligen Zeit genannt wird, hinaus. Die Bezirke Södermalm, Norrmalm und Östermalm entstehen.

Stockholms zur Hauptstadt des schwedischen Reiches. Nun schmücken neue Adelspaläste und Gebäude der öffentlichen Verwaltung das Stadtbild. Bis 1676 steigt die Zahl auf 50.000 Einwohner (USK 2005b: 55). Der Großbrand im Westen von Gamla Stan im Jahr 1625 macht einen modernisierten Aufbau möglich.

Im 18. Jahrhundert stagniert die wirtschaftliche Entwicklung bedingt durch die Verbreitung der Pest und die zahlreichen Kriege zwischen Schweden und anderen europäischen Mächten. Aber auch der Ausbau der Manufakturen scheitert, was zu einer Verschärfung der ohnehin schlechten sozialen, wirtschaftlichen und sanitären Situation großer Teile der Stadtbevölkerung führt (www.stockholm.se 09.07.2008). Obwohl sich die Wirtschaft davon nur langsam erholt, erfolgt unter Gustav III Vasa der Aufstieg der Stadt zum kulturellen Zentrum.

Der mit Krieg und Pest einhergehende wirtschaftliche Bedeutungsverlust der Stadt kann erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück gewonnen werden. Die neu angesiedelten Industriebetriebe lösen die schlecht laufenden Manufakturen ab (www.stockholm.se 09.07.2008).

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts leben rund 90.000 Menschen in Stockholm (Hall 1986: 174). Stockholm wächst zu einem wichtigen Handels- und Dienstleistungszentrum heran und entwickelt sich zu einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt des schwedischen Reiches mit dem Ostseeraum. Mit dem wirtschaftlichen Aufstieg geht auch ein starker Bevölkerungszuwachs einher, der dazu führt, dass sich die Stadt über die Stadtgrenzen hinaus ausdehnt. Es entstehen sowohl Villenviertel als auch Elendsquartiere.

1910 erfolgen weitere Eingemeindungen und deren Erschließung durch Straßenbahnlinien. Es entstehen Vororte, Gartenstädte und Freizeithaussiedlungen.

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Schweden wird hinsichtlich seines Naturraums in 25 traditionelle Landschaften unterteilt (siehe Abb. 1). Diese sind nicht identisch mit den 24 Provinzen⁹, die oft die gleiche Bezeichnung haben, aber in ihrer Abgrenzung nicht mit den Landschaften übereinstimmen (Knoller 1996: 22).

Jedem dieser Naturräume können typische Charakteristika zu geordnet werden.

⁹ Län.



Abb. 1: Landschaften Schwedens

Das Landschaftsbild Schwedens befindet sich auf Grund der skandinavischen Landerhebung ständig im Wandel. Der Druck, der durch die etwa 3 km dicke Eisdecke der letzten Eiszeit auf das Festland einwirkt, sorgt dafür, dass Teile der Erdkruste absinken. Nach dem Rückgang des Eises beginnt sich die Erdkruste wieder zu heben. Obwohl es sich hierbei um einen langsamen, über Jahrtausende fortschreitenden Prozess handelt, zeigen Studien, dass sich das Land etwa 10 mm pro Jahr hebt. So war der Mälarsee ursprünglich eine Ostseebucht, durch die Landerhebungen von der Ostsee abgeschnitten. Und so gehören heute Teile zum Festland, die vor einigen hundert Jahren noch Inseln waren.

Stockholm befindet sich in der mittelschwedischen Senke, an den südlichen Grenzen von Uppland.

Die Landschaft ist geprägt durch eine Vielzahl von Inseln und Wasserarmen der Ostsee und des Mälarsees. Dieser erstreckt sich 120 km ins Landesinnere und erschließt somit weite Teile Zentralschwedens. Die Stadt selber befindet sich auf 14 Inseln, verbunden durch etwa 53 Brücken.

Eine naturräumliche Besonderheit bildet der Schärengarten¹⁰. Diese, der Stadt vorgelegte Inselwelt, besteht aus etwa 24.000 Schären, vom anziehenden Inlandeis der letzten Eiszeit geformt.

Heute sind etwa 30 % der Stadtfläche von Wasser bedeckt, außerdem verfügt das Stadtgebiet über ausgedehnte Wald- und Grünflächen.

¹⁰ Skärgården.

2.3. Sozialräumliche Faktoren

Diesem Kapitel liegt das statistische Jahrbuch als wesentliche Quelle zu Grunde. Dessen erste Erarbeitung erfolgt 1905 mit einer Bevölkerungsberechnung, die bis ins Jahr 1721 zurückreicht. Bis zu diesem Jahr kann die städtische Einwohnerzahl relativ genau bestimmt werden. Für die vorherigen Jahrhunderte wird die Bevölkerungszahl, zumeist mit Hilfe von Nachschlagewerken und Geschichtsbüchern, geschätzt. Die ältesten Angaben zur Einwohnerzahl Stockholms der Stadt Stockholm stammen aus den sechziger Jahren des 15. Jahrhunderts (USK 2005b: 7).

2.3.1. Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Stockholm	Großraum ¹¹ Stockholm	Schweden
1750	60.018	152.099	1.780.678
1850	93.070	207.713	3.482.541
1900	313.111	473.476	5.136.441
1950	744.143	1.101.017	7.041.829
1980	647.214	1.528.200	8.317.937
2000	750.348	1.823.210	8.882.792
2005	771.038	1.889.945	9.047.752

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung Stockholm, Großraum Stockholm und Schweden zwischen 1750 und 2005

Die Tab. 1 zeigt die Entwicklung der Bevölkerungszahlen für Stockholm-Stadt, den Großraum Stockholm und Schweden auf. Im Folgenden soll die Einwohnerentwicklung für Stockholm-Stadt beschrieben werden.

Die Zahl der Einwohner in Stockholm-Stadt¹² steigt in den 100 Jahren zwischen 1750 und 1850 nur langsam um 33.052 Stockholmer an. In den Jahren zwischen 1850 und 1900 wird die erste große Bevölkerungszunahme registriert. In diesen 50 Jahren verdreifacht sich die Einwohnerzahl von etwas über 90.000 auf etwa 300.000 Menschen. Diese Entwicklung erfährt bis 1950 noch eine Steigerung. Nun leben 744.143 Bewohner in der Stadt, das sind 443.519 Stockholmer mehr als noch 1900. Von nun an verläuft die

¹¹ Die Bezeichnung „Großraum“ Stockholm (schwedisch Storstockholm, wörtlich Großstockholm) ist seit dem 01.01.2005 identisch mit der Provinz Stockholm (schwedisch Stockholm Län), d.h. alle Gemeinden der Provinz bilden den Großraum Stockholm. Vor dem 01.01.2005 gehörten die Gemeinden Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn und Södertälje nicht zum Großraum Stockholm.

¹² Verwaltungseinheit der Stadt, nicht der gesamte Großraum.

Bevölkerungszunahme jedoch langsamer. Die Einwohnerzahlen gehen bis 1980 gegenüber 1950 um knapp 100.000 Personen wieder zurück, steigen dann aber bis ins Jahr 2000 um etwa den gleichen Betrag an. Im Jahr 2005 leben in Stockholm-Stadt 771.038 Menschen. In diesen fünf Jahren steigt die Zahl der Einwohner um 20.690.

Der Großraum Stockholm entwickelt sich ganz ähnlich und ist durch ein konstantes Wachstum gekennzeichnet.

Auch die gesamtschwedische Bevölkerung nimmt kontinuierlich zu. Im Jahr 2005 leben mehr als 9 Mio. Menschen in Schweden.

Im Folgenden wird die Bevölkerungsentwicklung und Verteilung innerhalb des Stadtgebiets in den Jahren zwischen 1880 und 2005 beschrieben. Stockholm-Stadt wird in drei Stadtregionen unterteilt, als da sind die Innenstadt¹³, die westlichen¹⁴ und südlichen¹⁵ Stadtteile. Auch für die einzelnen Bezirke werden im statistischen Jahrbuch Ausführungen gemacht. In dieser Arbeit kann auf eine bezirksgenaue Analyse der Daten verzichtet werden, da die Bevölkerungsentwicklung und -verteilung hinreichend mit der Untersuchung der Stadtteile dargestellt wird.

Stadtteil Jahr	Innenstadt	Westliche Be- zirke	Südliche Be- zirke	Stockholm gesamt
1880	167.868	3.036	4.478	175.382
1900	301.322	4.186	7.603	313.111
1920	377.689	16.698	33.413	427.800
1940	469.564	61.275	71.773	602.612
1960	357.615	138.279	311.587	808.603
1980	225.940	171.244	248.055	647.214
2000	277.346	194.967	276.708	750.348

Tab. 2 : Bevölkerungsentwicklung nach Stadtregion zwischen 1880 und 2000

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt soll mit dem Jahr 1880 beginnen. Hierfür gibt es zwei Gründe. Zum einen setzt die industrielle Revolution in Schweden, die starke Auswirkung auf die städtische Bevölkerungszahlen hat, erst um zur Wende des 20. Jahrhunderts ein. Die Zahlen des Jahres 1880 geben demnach die städtische Bevölkerung ohne großen Einfluss der industriellen Revolution auf Einwohn-

¹³ Die Innenstadt setzt sich zusammen aus den Bezirken Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm, Maria-Gamla Stan und Katarina-Sofia.

¹⁴ Die westlichen Stadtteile umfassen die Bezirke Bromma, Hässelby-Vällingby, Spränga-Tensta sowie Rinkeby-Kista.

¹⁵ Zu den südlichen Bezirken gehören Hägersten-Liljeholmen, Enskede-Årsta-Väntor, Skärholmen, Alvsjö, Farsta und Skarpnäck.

nerzahl der Stadt wieder. Zum anderen beziehen sich die statistischen Daten vor 1880 auf andere Gebietszuschnitte. Für die Jahre vor 1880 lassen sich die Daten nicht ohne weiteres auf die heutige Stadtgliederung übertragen. Die angegebenen Einwohnerzahlen beziehen sich vor 1880 auf die jeweilige städtische Fläche und ihre Abgrenzung.

Im Jahr 1880 leben rund 168.000 Stockholmer in den Stadtteilen der Innenstadt. Die westlichen und südlichen Bezirke sind in diesen Jahren mit zusammen 7.514 Einwohnern noch ländlich geprägt.

In den 20 Jahren von 1880 bis 1900 verdoppelt sich die Zahl der Innenstadtbewohner nahezu: von 167.868 auf 301.322 Einwohner. Einen weiteren Bevölkerungsschub gibt es zwischen 1900 und 1920. Nun leben 377.689 Menschen in den Quartieren der Innenstadt. Der Bevölkerungshöchststand ist mit fast 470.000 Einwohnern 1940 erreicht. Bis 1980 verlieren die innerstädtischen Quartiere an Einwohnern. Erst zwischen 1980 und 2000 ist wieder ein leichter Anstieg um 51.406 Menschen zu verzeichnen.

Für die äußeren Stadtteile¹⁶ verläuft die Entwicklung entgegengesetzt. 1880 leben rund 7.514 Menschen in diesen Bezirken. Bis 1900 steigt die Einwohnerzahl nur leicht auf knapp 12.000 Menschen. Der erste stärkere Bevölkerungsanstieg ist zwischen 1900 und 1920 zu verzeichnen. In den westlichen Bezirken kommen 12.512 Einwohner hinzu. In den südlichen Bezirken sind es sogar 25.810 neue Bewohner. Insgesamt leben 50.111 Menschen in den äußeren Stadtteilen. Die äußeren Stadtteile umfassen heute eine Fläche von 15.197 Hektar¹⁷ (USK 2008: 96 - 98). Legt man diese der Berechnung der Bevölkerungsdichte zu Grunde, leben im Jahr 1920 rund 3,3 Einwohner pro Hektar. Auch zwischen 1920 und 1940 steigt die Bevölkerung stark an. Sind es 1920 die südlichen Bezirke, die im Vergleich zu den westlichen Stadtteilen stärkere Bevölkerungsgewinne verzeichnen, nehmen bis 1940 die westlichen Bezirke deutlich an Einwohnern zu. Dennoch liegen sie 1940 mit etwa 10.000 Einwohnern hinter den südlichen Bezirken, in denen knapp 72.000 Menschen leben. Ihren größten Bevölkerungszuwachs erleben die südlichen Bezirke bis 1960. Die Erschließung von städtischen Freiflächen außerhalb der Innenstadt und deren Bebauung mit Wohnungen sorgt für einen Bevölkerungsanstieg auf 311.587 Menschen. Das sind 239.814 mehr als 1940. Diese Zahl nimmt bis 1970 noch leicht zu auf etwa 320.000 Einwohner (USK 2005b: 59), fällt dann jedoch bis 1980 um 63.532 auf 248.055 Einwohner ab. Bis ins Jahr 2000 ist ein leichter Anstieg auf 276.708 Bewohner festzustellen.

Auch die westlichen Bezirke werden in den 1960er und 1970er Jahren verstärkt für den Wohnungsbau erschlossen. Der Anstieg der Bevölkerung fällt geringer aus als in den

¹⁶ Westliche und südliche Bezirke.

¹⁷ Ohne Einbeziehung der Wasserflächen.

südlichen Bezirken. 1960 leben 138.279 Stockholmer, 77.004 mehr als im Jahr 1940, in den westlichen Stadtteilen. Hier nimmt die Zahl im Gegensatz zu den südlichen Stadtteilen auch bis 1980 und 2000 konstant zu.

Betrachtet man nun die Bevölkerungsentwicklung für die ganze Stadt, so ist seit 1880 ein konstanter Anstieg der Einwohnerzahlen zu erkennen. Der Höhepunkt des Bevölkerungswachstums in Stockholm ist im Jahr 1960 mit 808.603 Bewohnern erreicht. Nun leben annähernd doppelt soviel Menschen in der Stadt als 40 Jahre zuvor. Bis 1970 nimmt die Zahl der Einwohner um 63.692 auf 744.911 ab (USK 2005b: 59). In den folgenden 10 Jahren sinkt die Bevölkerungszahl nochmals um 97.697 Einwohner auf 647.213. Von nun an ändert sich der Trend jedoch wieder. Im Jahr 2000 leben wieder 750.348 Einwohner in der Stadt, 103.134 mehr als 1980.

Jahr	Stadtteil	Innenstadt	Westliche Bezirke	Südliche Bezirke	Stockholm gesamt
1990		243.163	176.573	254.716	674.452
1995		262.760	184.607	263.752	711.119
2000		277.346	195.382	277.002	750.348
2005		288.886	199.618	282.534	771.038

Tab. 3: Bevölkerung nach Stadtteilen 1990 bis 2005

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den Jahren von 1990 bis 2005 soll im Folgenden noch detaillierter betrachtet werden.

Für die Jahre von 1980 (siehe Tab. 1) bis 2005 ist für alle Stadtbereiche eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die größten Zuwächse erlebt die Innenstadt. Hier nimmt zwischen 1980 und 1990 die Zahl der Einwohner um 17.223 Menschen zu. In den folgenden fünf Jahren sind es erneut 19.597 Menschen, die zusätzlich in der Innenstadt leben. Für 2000 und 2005 nimmt das Wachstum ab und liegt 2005 bei 11.500 Menschen. Die Bevölkerungszahl im gleichen Jahr beträgt 288.886 Stockholmer.

In den äußeren Stadtteilen ist die Entwicklung etwas gedämpfter. Bis 2005 nimmt die Zahl der Einwohner sowohl in den südlichen als auch in den westlichen Bezirken zu. Der höchste Zuwachs von 10.775 Menschen in den westlichen Stadtteilen bzw. 13.250 Menschen in den südlichen Bezirken erfolgt zwischen 1995 und 2000. Bis 2005 halbiert sich der Zuwachs in den äußeren Stadtteilen.

Daraus leitet sich die Entwicklung der gesamten Stadt ab. Auch hier ist 2000 mit 39.229 „neuen“ Bewohnern der höchste Zuwachs erreicht. Zwischen 2000 und 2005 wächst die Stadt um 20.690 Einwohner auf 771.038.

2.3.2. Familienstand

Familienstand Stadtteil	Gesamt HH ¹⁸ mit Kindern	Alleinerziehend		Familien / zu- sammenlebend
		Männer	Frauen	
Innenstadt	33.344	2.382	10.002	20.960
Westliche Bezirke	31.658	1.693	8.146	21.819
Südliche Bezirke	41.668	2.884	13.146	25.638
Stockholm gesamt	106.670	6.959	31.294	68.417

Tab. 4: Familienstruktur nach Stadtteilen 2005

Das statistische Jahrbuch macht keine Angaben zur Haushaltsentwicklung. Es werden lediglich Haushalte, in denen Kinder leben statistisch aufgenommen. In Stockholm-Stadt gibt es demnach 106.670 Haushalte mit Kindern. Den größten Anteil machen hier die südlichen Bezirke aus. In den westlichen Bezirken leben die wenigsten Familien mit Kindern. Auch der Anteil Alleinerziehender ist in den südlichen Bezirken im gesamtstädtischen Vergleich am größten.

2.3.3. Einkommensentwicklung

Das statistische Jahrbuch hat für die Jahre 2002 bis 2005 das Durchschnittseinkommen pro Jahr nach den Altersgruppen 16 bis 19 Jahre, 20 bis 64 Jahre und älter als 65 Jahre, erhoben. Dieser Berechnung liegt nur die Zahl der Einwohner zu Grunde, die über eigenes Einkommen verfügt.

Alter	16 - 19			
Jahr	2002	2003	2004	2005 ¹⁹
Stadtteil				
Innenstadt	271.800	276.100	283.700	295.700
Westliche Bezirke	234.500	238.400	244.100	250.800
Südliche Bezirke	212.000	217.400	222.100	227.900
Stockholm gesamt	241.100	245.800	251.900	260.500

Tab. 5: Durchschnittseinkommen 16- bis 19- Jährige / Jahr in SEK²⁰, nach Stadtteil 2002 bis 2005¹⁸ Haushalt.¹⁹ Keine Daten für das Jahr 2006.²⁰ 1€ = 9,45 SEK (Stand 21.07.2008, www.comdirect.de).

Alter	20 - 64			
Jahr	2002	2003	2004	2005 ²¹
Stadtteil				
Innenstadt	295.000	296.700	304.000	316.900
Westliche Bezirke	260.000	262.300	267.400	275.100
Südliche Bezirke	236.200	239.800	243.700	249.900
Stockholm gesamt	265.000	268.400	274.100	283.300

Tab. 6: Durchschnittseinkommen 20- bis 64- Jährige / Jahr in SEK, nach Stadtteil 2002 bis 2005

Alter	65+			
Jahr	2002	2003	2004	2005 ²²
Stadtteil				
Innenstadt	198.600	214.400	222.500	232.200
Westliche Bezirke	173.800	184.600	190.900	195.600
Südliche Bezirke	157.500	168.800	173.800	178.300
Stockholm gesamt	176.400	189.400	195.900	202.700

Tab. 7: Durchschnittseinkommen 65- Jährigen und älter / Jahr in SEK, nach Stadtteil 2002 bis 2005

Im Folgenden sollen die wesentlichen Merkmale der Einkommensentwicklung kurz dargestellt werden:

- Das Durchschnittseinkommen steigt im beobachteten Zeitraum in allen Altersgruppen und Stadtbereichen an.
- Die in der Innenstadt lebenden Einwohner verfügen über das höchste Durchschnittseinkommen. Ihnen folgen die Einwohner der westlichen Bezirke auf Platz zwei.
- Die Einwohner der südlichen Stadteile verfügen über das niedrigste Durchschnittseinkommen.
- Sowohl die westlichen wie auch die südlichen Stadtteilen liegen bzgl. ihres Durchschnittseinkommens unter dem Stockholmer Durchschnitt.
- Das Durchschnittseinkommen steigt in dem Zeitraum von 2002 bis 2005 für die Altersgruppe der 16- bis 19- Jährigen sowie der 20 bis 64- Jährigen in allen Stadtteilen jährlich weiter an.
- Die Altersgruppe der über 65- Jährigen verzeichnet im Jahr 2003 die höchsten Zuwächse.

²¹ Keine Daten für das Jahr 2006.

²² Keine Daten für das Jahr 2006.

2.3.4. Beschäftigungsentwicklung

Stadtteil	Jahr	2002	2003	2004	2005²³
Absolut (16-64 Jahre)					
Innenstadt		154.354	153.301	158.292	160.387
Westliche Bezirke		88.448	86.095	85.999	85.685
Südliche Bezirke		132.090	129.606	131.441	132.680
Stockholm gesamt		374.892	369.002	375.732	378.752
Relativ (16-64 Jahre)					
Innenstadt		76,1	75,2	76,5	76,7
Westliche Bezirke		71,6	70,0	69,6	68,9
Südliche Bezirke		74,9	73,6	73,8	73,6
Stockholm gesamt		74,6	73,4	73,9	73,7

Tab. 8: Erwerbstätige Bevölkerung nach Stadtteil ab 16 Jahren 2002 bis 2005

Die Zahl der erwerbstätigen Bevölkerung sinkt für den Beobachtungszeitraum im Jahr 2003 in der gesamten Stadt auf einen Tiefstwert von 369.002 Beschäftigten. Das sind 5.890 Beschäftigte weniger als noch im Jahr 2002. Die Beschäftigungsquote liegt bei 73,4 %.

Im Jahr 2004 nimmt die Beschäftigung in der Innenstadt und den südlichen Bezirken wieder zu. In den westlichen Stadtteilen sinkt die Zahl der Beschäftigten nochmals leicht um 96 Personen. Die Quote für die gesamte Stadt steigt in diesem Jahr leicht auf 73,9 %.

Auch 2005 steigen die Beschäftigungszahlen für die Innenstadt und die südlichen Stadtteile, wenn auch geringer als noch 2004. In den westlichen Bezirken nimmt die absolute Zahl weiter um 314 ab. Stockholm erreicht 2005 mit 378.752 Beschäftigten den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum.

Betrachtet man die Beschäftigungszahlen im Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung, zeichnet sich ein ähnliches Bild wie bei den absoluten Zahlen. Die höchste Beschäftigungsrate weist die Innenstadt auf. Die westlichen Bezirke liegen mit einer durchschnittlichen Beschäftigungsrate von 70 % hingegen unter dem Stockholmer Schnitt von rund 73,9 %.

²³ Keine Daten für das Jahr 2006.

2.3.5. Arbeitslosigkeit

Stadtteil	Jahr	2002	2003	2004	2005	2006
Absolut (18-64 Jahre)						
Innenstadt		5.856	6.930	6.560	6.007	4.869
Westliche Bezirke		3.826	4.958	4.906	5.065	4.801
Südliche Bezirke		5.373	7.147	7.257	7.962	6.991
Stockholm gesamt		15.061	19.045	18.723	19.034	16.661
Relativ (18-64 Jahre)						
Innenstadt		2,9	3,4	3,2	2,9	2,3
Westliche Bezirke		3,1	4,0	3,9	4,1	3,8
Südliche Bezirke		3,1	4,0	4,1	4,4	3,8
Stockholm gesamt		3,0	3,8	3,7	3,7	3,2

Tab. 9: Arbeitslosigkeit der 18- bis 64- Jährige nach Stadtteil 2002 bis 2006

Die Arbeitslosigkeit steigt 2003 in der gesamten Stadt an. Die Arbeitslosenquote liegt bei 3,8 %, wobei die Innenstadt mit 3,4 % unter dem Schnitt und die äußeren Bezirke mit 4,0 % über dem städtischen Durchschnitt liegen. Ab 2004 geht die Arbeitslosigkeit wieder zurück und sinkt bis 2006 auf 16.661 Arbeitslose.

2.3.6. Transferleistungen

Stadtteil	Jahr	2002	2003	2004	2005	2006
Absolut						
Innenstadt		5.465	6.093	6.374	6.080	5.178
Westliche Bezirke		16.936	17.369	18.238	18.308	16.996
Südliche Bezirke		17.989	18.276	19.439	19.165	17.748
Stockholm gesamt		41.142	42.424	44.692	44.215	40.564
Relativ (20-64 Jahre)						
Innenstadt		1,9	2,1	2,2	2,1	1,8
Westliche Bezirke		8,5	8,7	9,2	9,2	8,4
Südliche Bezirke		6,4	6,5	6,9	6,8	6,2
Stockholm gesamt		5,4	5,6	5,8	5,7	5,2

Tab. 10: Einwohner mit staatlichen Transferzahlungen nach Stadtteil 2003 bis 2006

Die Zahl der Bezieher von Transferleistungen nimmt zwischen 2002 und 2004 deutlich zu, geht dann 2005 wieder leicht zurück und sinkt 2006 unter das Niveau von 2002.

In der Innenstadt leben die wenigsten Leistungsbezieher. In den äußeren Bezirken liegt die Anzahl der Personen, die Transferleistungen beziehen, deutlich höher. Allerdings ist der Entwicklungstrend ähnlich wie in der Innenstadt: die Höchstzahl an Unterstützungsbeziehern wird im Jahr 2004 erreicht. In den Jahren 2005 und 2006 sinken die Zahlen dann wieder ab.

2.4. Wirtschaftliche Entwicklung

2.4.1. Die schwedische Wirtschaft (Magnusson 2000: 256-263)

Nach dem 2. Weltkrieg erlebt vor allem der industrielle Sektor einen wirtschaftlichen Aufschwung. Geringe Arbeitslosigkeit, Ausbau der sozialen Sicherung und steigender Lebensstandard prägen die Zeit bis zum Ende der 1960er Jahre. Die schwedische Wirtschaft zeichnet sich in diesen Jahren durch ein stabiles Wachstum aus.

Die Erschließung von ausländischen Märkten spielt für die Wirtschaft auf Grund des begrenzten Binnenmarktes schon früh eine wichtige Rolle. Zwischen den Weltkriegen erfolgt zunächst der Export von Rohstoffen. Nach dem 2. Weltkrieg sind es schwedische Erzeugnisse, die vor allem im Zuge des europäischen Wiederaufbaus exportiert werden. In den 1970er Jahren erschließt sich dann das schwedische Kapital den europäischen und nordamerikanischen Markt. In einem vierten Schritt etablieren sich auch Teile des Dienstleistungssektors im Ausland.

Mitte der 1970er Jahre geht das Wirtschaftswachstum zurück. Ein Grund hierfür ist der steigende internationale Wettbewerb. Um die Wettbewerbsfähigkeit wieder herzustellen, wird die schwedische Krone in den 70er und 80er Jahren mehrmals abgewertet. Das führt zu einer Verstärkung des bereits herrschenden Inflationsproblems.

In den 1980er Jahren werden Strukturreformen eingeführt, um die Wirtschaft wieder zu stärken. Hierzu zählen strengere Wettbewerbsregeln, Ausgabenobergrenzen für den öffentlichen Sektor, eine selbständige Zentralbank, der Beitritt zum Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) und später auch zur Europäischen Union. Im Verlauf der 1980er Jahre nimmt das Wirtschaftswachstum wieder zu (Schwedisches Institut 2006:2).

Zu Beginn der 1990er Jahre kommt es in Schweden zu der schwersten Wirtschaftskrise der Nachkriegszeit. Diese Krise beginnt auf dem Finanzmarkt und breitet sich über alle Wirtschaftsbereiche aus. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fällt um 5 %, die Beschäftigung geht um 10 % zurück. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, werden Re-

formen durchgeführt und Einsparungen, z. B. bei den Wohnungsbauschubventionen, vorgenommen. Obwohl sich die Privatwirtschaft Ende der 1990er Jahre wieder erholt, muss der öffentliche Bereich seine Finanzen durch Reformen in einigen Bereichen des Wohlfahrtsstaates sanieren.

Anfang des 21. Jahrhunderts ist die schwedische Wirtschaft erneut mit einer Krise, konfrontiert. Obwohl deren Auswirkungen geringer als die Krise in den 1990er Jahren ist, führt sie zu einem erneuten Rückgang der Beschäftigungszahlen.

Seit 2002 ist ein kontinuierlicher Aufschwung zu verzeichnen. Das BIP steigt jährlich um etwa 2,5 %. Die schwedische Wirtschaft ist immer noch stark exportorientiert. Die Exportquote liegt bei 45 %. Der Außenhandel als wichtiges Standbein der Wirtschaft macht die Entwicklung der für Schweden charakteristischen Produktvielfalt möglich. Die Bandbreite an international tätigen Unternehmen geht von der metallverarbeitenden Industrie, über die Telekommunikation bis zur Luftfahrt- und Kernkraftindustrie. Um die Forschung und Entwicklung in diesen Bereichen finanzieren zu können, muss ein in Bezug auf die Einwohnerzahl kleines Land wie Schweden ausländische Märkte erschließen (Schwedisches Institut 2006: 2).

Der Staat nimmt im Wirtschaftsleben eine wichtige Funktion ein. Die Steuer- und Abgabenquote liegt bei über 50 %.

2.4.2. Die Stockholmer Wirtschaft

Der Elektronikkonzern Ericsson ist, abgesehen von der städtischen Verwaltung, mit 8.507 Beschäftigten der größte Arbeitsgeber der Stadt. Gefolgt von der schwedischen Post AG²⁴ mit 4.710 und dem Südkrankenhaus²⁵ mit 3.630 Beschäftigten (USK 2007a: 244).

Im Jahr 2004 leben in Stockholm 508.433 Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 16 und 64 Jahren. Davon sind laut statistischem Jahrbuch 375.732 Menschen erwerbstätig. Dies entspricht einer Erwerbsquote von 73,9 % (USK 2007a: 47).

Die städtische Verwaltung beschäftigt zum 31.12.2005 45.495 Menschen (USK 2007a: 241). Diese sind in der Zentralverwaltung (z. B. USK²⁶), dem technischen Service (u.a. das Stadtbaubüro), dem Gesellschaftsservice (z. B. Sozial- und Kulturverwaltung),

²⁴ Posten Sverige AG.

²⁵ Södersjukhuset.

²⁶ USK: Utrednings- och Statistikkontoret (Untersuchungs- und Statistikbüro).

übrigen kommunalen Dienstleistungen (z.B. Feuerwehr) und den Stadtteilverwaltungen tätig.

Die Arbeitslosigkeit liegt in Stockholm in den Jahren von 1975 bis 1990 konstant bei weniger als 2 %. Von 1990 bis 1995 steigt die Arbeitslosenquote von 1 % auf 6,5 %. Bis 2002 kann die Stadt diese wieder auf etwa 3 % senken, allerdings steigt sie 2003 erneut auf 3,8 % (USK 2006: 45). Für 2006 gibt die Stadt an, dass 3,2 % der Erwerbsfähigen ohne Arbeit sind. 2005 stehen den insgesamt 19.034 Arbeitslosen 5.691 freie Stellen gegenüber (USK 2007a: 245).

Die Stockholmer Wirtschaft ist stark dienstleistungsorientiert. Dies macht Stockholm zu Schwedens größtem Dienstleistungszentrum. Nur etwa 10 % der Berufstätigen finden Beschäftigung in der Herstellungsindustrie.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Der Flughafen Arlanda ist der größte Airport Schwedens und der Stockholmer Hafen befindet sich in Bezug auf seine Größe auf dem zweiten Platz nach Göteborg. Somit ist Stockholm neben Kopenhagen eine wichtige Handels- und Verkehrsdrehscheibe im Ostseeraum.

Eine weitere bedeutende Einnahmequelle ist der Tourismus. Die Zahl der Übernachtungen steigt von 3.493.600 im Jahr 1995 auf 5.001.900 im Jahre 2005 (USK 2007a: 271).

2.5. Verwaltungsaufbau

2.5.1. Die Verwaltung Schwedens

Das Königreich Schweden ist seit der Verwaltungsreform im Jahre 2000 in 21 Provinzen²⁷ aufgeteilt. Bis auf die Insel Gotland verfügen sie über eine Provinzregierung²⁸. Die Grenzziehung der heutigen Verwaltungsbezirke stimmt nicht mit den historischen Provinzen, auch Landschaften²⁹ genannt, überein (Knoller 1996: 23).

Des Weiteren ist Schweden in 290 Gemeinden³⁰ unterteilt. Diese sind für kommunale Aufgaben wie das Schulwesen und die kommunale Infrastruktur zuständig. Allerdings werden die Rahmenbedingungen von der zentralen Behörde, z. B. Schulamt, vorgegeben.

²⁷ Die schwedischen Provinzen werden als „Län“ bezeichnet. Diese führen auf regionaler Ebene staatliche Verwaltungsaufgaben aus.

²⁸ Länsstyrelse.

²⁹ Landskap.

³⁰ Kommuner.

Die Provinziallandtage sind für die Bereiche der kommunalen Selbstverwaltung zuständig, deren Wahrnehmung die Möglichkeiten einzelner Gemeinden überschreiten, wie das Gesundheitswesen oder der Regionalverkehr.

Eine Besonderheit Schwedens ist die so genannten „Ostnordischen Verwaltungsform“. Der Minister darf hier die ausführenden Organe nicht direkt steuern. Die Ministerien arbeiten lediglich Gesetzesvorlagen aus und können durch Verordnungen Einfluss nehmen. Die eigentliche Steuerung erfolgt durch die Zentralämter³¹, wie das bereits genannte Schulamt, das Straßenbauamt³² oder durch die nationale Behörde für Wohnungswesen, Bauwesen und Planung³³.

Das Boverket arbeitet auf nationaler Ebene mit Fragen der Gesellschaftsplanung, des Bauwesens, der Verwaltung und des Wohnens. Dabei handelt die Behörde im Auftrag des Ministeriums für Umwelt und Gesellschaft. Die Aufgabenbereiche werden in drei Dokumenten geregelt. Die Instruktionen³⁴ beinhalten die Arbeitsgebiete und Aufgaben. Die Verordnung³⁵ befasst sich mit der Zielsetzung der Regierung für diese Behörde und die Form der Berichterstattung an die Regierung. Mit dem Regierungsauftrag³⁶ wird die Behörde betraut, mit bestimmten Gebieten oder speziellen Fragestellung zu arbeiten oder eine Entscheidungsgrundlage für die Regierung vorzubereiten.

Vom Boverket werden Vorschriften für die Errichtung von Gebäuden bezüglich Sicherheit und Gesundheit erstellt und der Wohnungsmarkt unter verschiedenen Gesichtspunkten analysiert. Des Weiteren wird beobachtet, wie sich die physische Planung entwickelt, es werden Vorschläge zu Gesetzesänderungen gemacht und die nachhaltige Entwicklung von Gemeinden und Städten gefördert (www.boverket.se 04.02.08).

2.5.2. Die Verwaltung Stockholm (www.stockholm.se 11.03.2008)

Mit rund 800.000 Einwohnern ist Stockholm die größte Stadt Skandinaviens. Die Metropolregion zählt insgesamt 1,8 Millionen Einwohner. Damit ist Stockholm Län unter den 21 schwedischen Provinzen bezüglich der Bevölkerungszahl die größte Provinz (HSH 2003).

³¹ Ämbetsverk.

³² Vägverket.

³³ Boverket.

³⁴ Boverkets Instruktioner.

³⁵ Regleringsbrev.

³⁶ Regeringsuppdrag.

Die Bezeichnung Großraum Stockholm ist seit dem 01.01.2005 identisch mit der Provinz Stockholm, d. h. alle Gemeinden der Provinz bilden den Großraum Stockholm. Vor dem 01.01.2005 gehören die Gemeinden Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn und Södertälje nicht zum Großraum Stockholm.

Die Gemeinde Stockholm besteht aus 14 Stadtteilen, die in die drei Gruppen Innenstadt, westlichen und südlichen Stadtteile eingeteilt werden. Zur Innenstadt gehören die Stadtteile Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm und Östermalm. Die westlichen Stadtteile umfassen Bromma, Hässelby-Vällingby, Rinkeby-Kista und Språnga-Tensta. Zu den südlichen Bezirken gehören Farsta, Hägesten-Liljeholmen, Skarpnäck, Skärholmen und Älvsjö (www.stockholm.se 09.07.08).

Politische Organisation

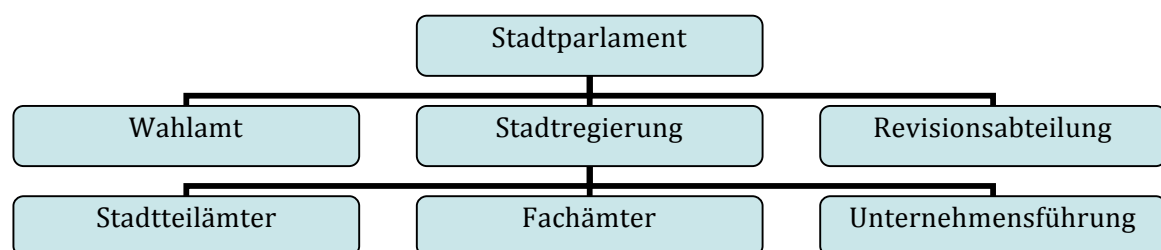


Abb. 2: politische Organisation Stockholm- Stadt

Das Stadtparlament³⁷ ist das höchste Beschluss fassende politische Organ der Stadt. Es wird im Vierjahres – Intervall gewählt und besteht aus 101 Abgeordneten. Die Stadtregerung³⁸ besteht aus 13 Mitgliedern. Innerhalb der Stadtregerung bereitet die Stadtratskommission (bestehend aus den Stadträten) die Beschlüsse vor und führt diese später auch aus. Die Stadtteilämter, Fachämter und die Führung der städtischen Unternehmen unterstehen dem Stadtparlament und der Stadtregerung. Soweit möglich und sinnvoll, sollen Beschlüsse auf der lokalen Ebene getroffen werden, d. h. Stockholm hat eine dezentrale Verwaltungsstruktur. Die insgesamt 14 Stadtteilverwaltungen tragen die Verantwortung für einen Großteil der kommunalen Dienstleistungen im sozialen Bereich, wie z. B. für die Versorgung älterer Menschen.

³⁷ Kommunfullmäktige.

³⁸ Kommunstyrelse.

Bereiche von gesamtstädtischer Bedeutung werden von den 17 Fachverwaltungen betreut. Jedes ist einem entsprechenden politischen Amt unterstellt, das die Beschlüsse fasst, die dann von der Fachverwaltung ausgeführt werden.

Die Stadt Stockholm ist Inhaberin von 16 städtischen Unternehmen. Diese Unternehmen bieten kommunale Dienstleistungen an, sind aber von der städtischen Verwaltung ausgelagert. Es handelt sich hierbei um Aktiengesellschaften, bei denen die Stadt die Aktienmehrheit besitzt und die im Mutterkonzern „Stockholms Stadshus AB“ zusammengefasst sind. So werden zum Beispiel die stadteigenen Wohnungen von drei kommunalen Wohnungsunternehmen (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder) verwaltet (www.stockholm.se 14.03.2007 (b)).

Nun soll das für die Bodennutzungsplanung verantwortliche Amt kurz in seinem Aufbau und Verantwortungsbereich vorgestellt werden.

Organisation Bodennutzungsbüro³⁹

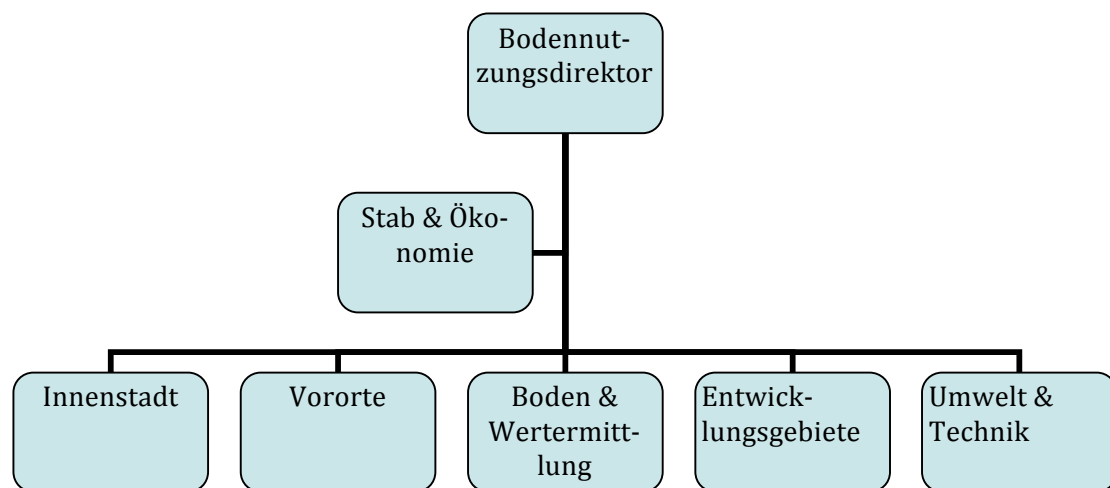


Abb. 3: Organisation Bodennutzungsbüro

Fast 70 % der Flächen innerhalb der städtischen Grenzen gehören der Stadt. Des Weiteren ist die Stadt auch Eigentümer von Flächen außerhalb des Stadtgebietes. Für alle diese Flächen ist das Bodennutzungsbüro zuständig. Dieses ist wiederum dem Bodennut-

³⁹ Expoateringskontoret.

zungsamt⁴⁰ unterstellt. Eine wesentliche Aufgabe dieses Amtes ist die Verteilung städtischen Bodens durch einen sog. Bodenanweisungsbeschluss⁴¹. Der Bauherr, der diese Bodenanweisung erhalten hat, kann dann mit der Stadt über die künftige Nutzungsart und das Nutzungsmaß verhandeln. Im Bodenanweisungsregister werden alle Flächen mit Angaben zum Unternehmen, der Wohnungsanzahl, der Mietform, dem Anweisungsdatum und ggf. zu besonderen Wohnformen aufgelistet.

Die Verwaltungsleitung, hier als Bodennutzungsdirektor bezeichnet, ist neben der Verwaltung des eigenen Fachbereichs u.a. zuständig für verwaltungsübergreifende Untersuchungen: (www.stockholm.se 14.03.2007 (a))

- Der Bereich *Stab und Ökonomie* unterstützt die Verwaltungsleitung bei deren Aufgabenbereichen und ist darüber hinaus für Personal- und IT- Fragen zuständig.
- Die beiden Abteilungen *Innenstadt* und *Vororte* sind für die Bodennutzung und Bautätigkeit im jeweiligen Gebiet zuständig.
- Der Bereich *Boden & Wertermittlung* beschäftigt sich mit der Wertermittlung von Böden und Gebäuden, Vorkaufs- und Erwerbsgenehmigung sowie der Umsiedlung von Unternehmen.
- Die Abteilung *Umwelt & Technik* beschäftigt sich mit Umwelt-, Park- und Verkehrsfragen im Zusammenhang mit der Bodennutzung.
- In Entwicklungsgebieten wie der Hammarby Sjöstad ist das Bodennutzungsbüro verantwortlich für die Bodennutzung und Bautätigkeit.

⁴⁰ Expoateringsnämnden.

⁴¹ Markanvisningsbeslut.

3. Schwedische Wohnungspolitik

3.1. Entwicklung schwedischer Wohnungspolitik seit 1990

Im Zuge der wirtschaftlichen Schwierigkeiten (hohe Zinsen, geringes Wirtschaftswachstum und zunehmendes Einkommensdefizit der öffentlichen Hand; Boverket 2007d: 99) zu Beginn der 1990er Jahre werden auch in der Wohnungspolitik zahlreiche Veränderungen vorgenommen. Der Wohnungsmarkt wandelt sich von einem stark regulierten Sektor schwedischer Wohnungspolitik zu einer „deregulierten Industrie“ (Statskontoret 2006: 25). Das schlägt sich v. a. in weniger detaillierten Bauregelungen, Veränderungen beim Planungs- und Baurecht und verringerten Subventionen nieder. Die im Zuge der Einkommensteuerreform in den Jahren 1990 und 1991 entstehenden Kosten aus steuerlichen Mindereinnahmen werden zum größten Teil auf den Wohnsektor verteilt. Die Höhe der von der Steuer absetzbaren Beträge für Zinsaufwendungen wird verringert und der ermäßigte Mehrwertsteuersatz für Wohnungsbauinvestitionen, Dienstleistungen und Material, Betrieb von Immobilien und Brennstoff auf die üblichen 25 % angehoben.

1993 wird ein neues Programm für Reparatur, Um- und Ausbau von Wohnungen verabschiedet. Neben dem wohnungspolitischen Hintergrund der Modernisierung von Wohnraumbeständen spielen auch Arbeitsmarktüberlegungen hierbei eine Rolle. Die durch die Rezession im Bausektor ungenutzten Arbeits- und Produktionskapazitäten sollen eingesetzt werden (Schwedisches Institut 2001: 4). Die Wohnungsnot gilt bereits seit den 1980er Jahren als beseitigt. Der Bestand wird hingegen als veraltet und erneuerungsbedürftig beurteilt, daher konzentriert sich die Wohnungspolitik nun verstärkt auf Maßnahmen der Bestandserneuerung und Wohnumfeldverbesserung (Schwedisches Institut 2001: 4).

Von Mitte der 1990er Jahre bis zum Beginn des 21. Jahrhunderts werden kaum Mietwohnungen errichtet, da die Bauherren den Mietwohnungsbau als zu teuer und zu unsicher einschätzen, da die Mieten entsprechend des Nutzwerts berechnet werden und damit nicht immer die tatsächlichen Baukosten abdecken. Bereits seit 1917 gibt es Anstrengungen die Mietpreise gesetzlich festzulegen. 1968 wird das Gesetz über den Nutzwert von Mietwohnungen eingeführt. Die Höhe der Miete wird durch den Wert der Wohnung für den Nutzer bestimmt, d. h. die Miete einer Wohnung darf nicht wesentlich höher sein als die Miete einer anderen Wohnung am gleichen Ort mit gleichem Wert (entsprechend Standard, Wohnlage und Baujahr). Die Mieten sollen die Selbstkosten für

den Betrieb, die Instandhaltung und die Kapitalkosten decken. Der Nutzwert orientiert sich an den Mieten kommunaler Wohnungsunternehmen, die ohne Gewinnbestrebung wirtschaften (Schwedisches Institut 2001: 1).

Der Bau von Wohnungen mit Wohnrecht wird als lukrativer beurteilt, da der Verkaufspreis besser an die Kosten angepasst werden kann (Statskontoret 2006: 25).

In den Großstadtreionen hat sich im Verlauf der 1990er Jahre der Bodenpreis bei gemeindlichem Eigentum an den Marktpreis angepasst, wohingegen städtischer Boden zuvor zu niedrigeren Preisen veräußert wird. Diese Preissteigerungen sorgen zwar für eine effektivere Ausnutzung des Bodens, lassen aber auch die Baukosten ansteigen. Der Bau von Mietwohnungen wird dann vor allem in attraktiven Lagen uninteressant (Statskontoret 2006: 26).

Es gibt aber auch Vereinfachungen und Deregulierungen auf dem Wohnungsmarkt, so wird zum Beispiel die Eigentumsbildung erleichtert, indem die Genehmigungspflicht beim Verkauf von Grundstücken und Aktien gemeinnütziger Wohnungsunternehmen durch die Provinzregierung vom Gesetzgeber zum 01.07.2007 aufgehoben wird (Schwedisches Institut 2001: 3f.). So werden in Stockholm verstärkt Mietwohnungen in Wohnungen mit Wohnrecht umgewidmet (siehe Kapitel 3.11.).

Die schwedischen Gemeinden lassen sich auf Grund ihrer ökonomischen Situation in drei Gruppen unterteilen. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Gemeinden, die durch wirtschaftlichen Rückgang gekennzeichnet sind. Dieser geht einher mit steigenden Arbeitslosenzahlen und Abwanderung der arbeitsfähigen Bevölkerung. Das Einkommen der Gemeinden durch Steuereinnahmen sinkt und der Wohnungsmarkt ist durch Leerstand geprägt. Zur zweiten Gruppe gehören Gemeinden, die durch ein wirtschaftliches Gleichgewicht geprägt sind. Die Arbeitslosigkeit bewegt sich in einem Rahmen, der sich nicht negativ auf die gemeindliche Entwicklung auswirkt. Die Zu- und Abwanderungen gleichen sich aus und auf dem Wohnungsmarkt herrscht nur eine geringe Nachfrage nach neuem Wohnraum. Zur dritten Gruppe zählen die Großstadtreionen und die Universitätsstädte. Sie sind geprägt von wirtschaftlichem Wachstum und Zuwanderung. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist i. d. R. so hoch, dass sie nur mit Anstrengungen im Wohnungsneubau gedeckt werden kann (Statskontoret 2006: 31).

Das beengte Wohnen, im Verlauf des 20. Jahrhunderts immer wieder als Problem formuliert, gilt für den Großteil der Bevölkerung in den 1990er Jahren als beseitigt. Allerdings leiden immer noch einige Bevölkerungsgruppen, wie Familien mit vielen Kindern unter dem beengten Wohnen (Boverket 2007d: 114).

Die ethnische Segregation wird vom Boverket als ernstes Problem benannt (Boverket 2007d: 114). Segregationsprozesse werden jedoch nicht als wohnungspolitisches Pro-

blem gesehen, sondern vielmehr als ein Arbeitsmarkt-, Ausbildungs- und Beteiligungsproblem (Boverket 2007d: 114).

Seit Beginn des 21. Jahrhunderts wird der Wohnungsmangel in einigen Gemeinden wieder zum politisch diskutierten Problem. Die Zahl der Gemeinden mit Gleichgewicht bzw. Leerstand auf dem Wohnungsmarkt nimmt ab. Die Regierung macht mangelnde Konkurrenz im Bausektor, hohe Bodenpreise, mangelnde regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und langwierige Planungsprozesse für diese Entwicklung verantwortlich. Die hohen Baukosten im Zusammenhang mit einem Konkurrenz- und Kenntnisproblems sowie den erhöhten Kosten durch umweltverträgliches Bauen werden ebenfalls als Problem gesehen (Boverket 2007d: 115).

3.2. Wohnungspolitische Ziele

Ziel der Wohnungspolitik ist es, Voraussetzungen zu schaffen, die es allen Einwohnern ermöglichen soll, die Nachfrage nach Wohnraum in gutem Standard zu angemessenen Preisen zu realisieren (sozialer Aspekt). Die Wohnungen sollen sich in einem sicheren und stimulierenden Wohnumfeld befinden, dessen Entwicklung den Prinzipien der Nachhaltigkeit folgt. Das Wohnumfeld und die Bebauung sollen zu gleichwertigen und würdevollen Lebensbedingungen beitragen und besonders das sichere Aufwachsen von Kindern und Jugendlichen fördern (qualitativer Aspekt). Die Planung, der Bau und die Verwaltung sollen ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Gesichtspunkten folgen (Nachhaltigkeitsprinzip) (Boverket 2006: 9f.).

Das übergreifende wohnungspolitische Ziel bildet den Rahmen für vier Tätigkeitsfelder: die Wohnungsversorgung, die Bodennutzung und Bebauung, die Gebäudequalität und die Verwaltung sowie die Vermessung. Innerhalb der Wohnungsversorgung ist es das Ziel niedrigere Baupreise und Wohnkosten zu erreichen, die Neubauproduktion v. a. im Mietwohnungsbau zu erhöhen und diese einer breitere Gruppe von Haushalten zur Verfügung zu stellen sowie die Vermeidung von Segregation (Statskontoret 2006: 19).

Im Verlauf des 19. Jahrhunderts steht die Wohnungspolitik immer wieder unter dem quantitativen Aspekt der Beseitigung der Wohnungsnot. Gegenwärtig spricht man in Schweden zwar nicht von einer Wohnungsnot, allerdings steigt die Nachfrage nach Wohnraum wieder stark an, so dass bereits einige Gemeinden Mangel auf ihren Wohnungsmärkten melden.

3.3. Wohnungsversorgungsgesetz

Im Jahr 2001 tritt ein neues Gesetz zur Wohnungsversorgung⁴² in Kraft. Die Verantwortung der Gemeinde zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird wieder in einem Gesetz festgeschrieben. Das Umwelt- und Gesellschaftsdepartement⁴³ gibt als Grund für die Wiedereinführung des Gesetzes die Bedeutung der Wohnungspolitik als wesentlichen Teil der Wohlfahrtspolitik an (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2006: 25f.).

Viele Gemeinden hören nach in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre auf, Programme zur Versorgung aufzustellen. Die Wohnraumfrage rangiert auf den hinteren Plätzen in den Prioritätenlisten vieler Gemeinden. Außerdem wird die kommunale Wohnungsvermittlung in den meisten Gemeinden aus Kostengründen abgeschafft (Boverket 2006: 10). Gibt es 1990 noch in 105 der 290 schwedischen Gemeinden eine kommunale Wohnungsvermittlung, sinkt die Zahl bis ins Jahr 2005 auf 10 kommunale Wohnungsvermittlungen (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2006: 9).

Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte des Wohnungsversorgungsgesetzes genannt (Boverket 2006: 10f.):

- Die Gemeinde soll die Wohnungsversorgung mit dem Ziel planen, dass alle Einwohner in guten Wohnverhältnissen leben. Die Durchführung dieser Planung wird nicht näher beschrieben. Es erfolgt lediglich ein Hinweis darauf, dass die für die Wohnungsversorgung zweckmäßigen Maßnahmen von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt werden sollen.
- Richtlinien zur gemeindlichen Wohnungsversorgung sollen einmal in der Mandatsperiode von der Gemeindevertretung ausgearbeitet und angenommen werden. Auch hier sagt das Gesetz nichts über Inhalte oder die Form der Richtlinien aus.
- Bei Bedarf soll die Gemeinde zusammen mit ihren Nachbargemeinden die Wohnraumversorgung planen. Dies gilt besonders für Großstadtreionen, in denen mehrere Gemeinden einen gemeinsamen Wohnungs- und Arbeitsmarkt bilden.
- Die Gemeinde soll die kommunale Wohnungsvermittlung anordnen, wenn sie hierzu Bedarf sieht. Auch dies kann in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden erfolgen. Das Erheben einer Abgabepflicht sowohl für das Einschreiben in die Warteliste der kommunalen Wohnungsvermittlung wie auch bei erfolgter Vermittlung einer

⁴² Bostadsförsörjningslagen (2000:1383).

⁴³ Miljö- och samhällsdepartementet.

Wohnung ist zulässig und den Gemeinden überlassen, wobei die Wohnungen in Reihenfolge der Wartezeit vergeben werden müssen.

3.4. Richtlinien der Wohnraumversorgung (Stadsbyggnadskontoret 2004a: 2-6)

Zweck der Richtlinien ist es die Gemeinden zu veranlassen, ihren Wohnungsmarkt umfassend zu analysieren und somit über eine gute Wissensgrundlage für die Planung und Verteilung von Wohnraum zu verfügen. Dazu sollen Prognosen über die künftige Entwicklung und den erwarteten Bedarf aufgestellt, regionale Perspektiven und Bedarfe nach übergemeindlicher Planung diskutiert, die gemeindlichen Voraussetzungen aufgezeigt und Aussagen darüber getroffen werden, wie der kommunale Wohnungsservice organisiert werden kann. Die Richtlinien sollen sich nicht nur mit dem Neubau, sondern auch mit der Bestandsentwicklung beschäftigen. Besondere Aufmerksamkeit soll den Bedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen, wie älteren und behinderten Menschen sowie Jugendlichen, entgegen gebracht werden (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2006: 99).

Mit der Erarbeitung der Richtlinien kann die Gemeinde ihre Ambitionen für die Wohn- und Gemeindeentwicklung deutlich machen. Dieses Prinzip erlaubt also große Freiheiten im Umgang mit der Wohnungsplanung. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Frage, was die Verantwortung der Wohnraumbereitstellung eigentlich beinhaltet, für viele Gemeinden unklar bleibt (Boverket 2006: 14). Nach Angaben des Umweltdepartements haben 2005 nur 95 der 290 Gemeinden Richtlinien erarbeitet, davon wiederum nur 63 in der gegenwärtigen Mandatsperiode (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2006: 9). Daraufhin hat das Boverket eine Broschüre erarbeitet, die den Gemeinden als Leitfaden für die Erstellung der Richtlinien dienen kann.

Die Stadt Stockholm hat mit dem „Durchführungsplan für den Bau von 20.000 Wohnungen im Zeitraum von 2003 bis 2006“ die Richtlinien für die Wohnraumversorgung in der Gemeinde aufgestellt. Diese werden 2005 von der Provinzregierung angenommen.

Ziel der Wohnraumversorgung ist es, bis 2006 die Grundlage für den Bau von 20.000 Wohnungen zu schaffen. Diese Wohnungen sollen den Stockholmer Wohnungsmarkt in allen sachlichen Teilmärkten ergänzen. Das bedeutet, dass Wohnungen für Familien mit durchschnittlichem Einkommen genauso wie exklusivere Wohnungen in attraktiven Lagen, Studentenwohnungen und altersgerechte Wohnungen entstehen. Beide Formen der Bereitstellung, Miet- und Wohnrecht, werden in gleichem Umfang geplant.

Die 20.000 neuen Wohnungen sollen auf innerstädtischen Brachflächen entstehen. Die Stadt will keine weitere Bebauung außerhalb ihrer jetzigen Siedlungsstruktur entwickeln. Das Potenzial vorhandener Bauflächen soll im Sinne der Innenverdichtung genutzt werden. Werden Grünflächen von der Neubebauung berührt, müssen für diese Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden, die den Bedarf der Anwohner nach Erholungsraum befriedigen und die ökologische Vielfalt sicherstellen.

Der Bauherr verpflichtet sich bei der Durchführung der Baumaßnahmen dem städtischen Programm zum ökologischen Bauen zu folgen. Dieses behandelt u.a. die Energieanwendung und Raumklima (Stadsbyggnadskontoret 2004a: 2-6).

3.5. Subventionen des Staates

In Schweden gibt es keinen sozialen Wohnungsbau. Der schwedische Staat unterstützt seine Einwohner in der Möglichkeit Wohnraum nachzufragen zum Teil über das Steuersystem und teils über Posten im schwedischen Staatshaushalt. So können zum Beispiel private Haushalte, die zur Finanzierung ihrer Wohnung einen Kredit aufgenommen haben, eine Steuerbegünstigung bis zu 30 % der Zinskosten erhalten. Die größten Ausgabeposten des Staates im Bereich der Wohnunterstützung sind der Zinsbeitrag⁴⁴, die Investitionsunterstützung⁴⁵ und die Wohnkostenbeihilfe⁴⁶.

Der Zinsbeitrag geht an den Neu- und Umbau von Wohnungen mit dem Ziel die Zinskosten zu senken. Die Anträge müssen bis zum 30. Juni 2007 eingereicht werden, da diese Subvention mit dem 1. Juli 2007 wegfällt. Für Wohneinheiten bis zu einer Größe von 120 qm kann für die beheizbaren Nutzflächen der Beitrag beantragt werden. Die Berechnung erfolgt in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und auf Grundlage des Subventionszinses. Die tatsächlichen Produktionskosten und die Höhe der Zinsen spielen keine Rolle bei der Berechnung. Ab dem Januar 2007 wird der Zinsbeitrag jährlich gesenkt und läuft 2011 aus. Die Auszahlung erfolgt jährlich. Zuständig für die Vergabe sind die Provinzregierung und das Boverket. Ist der Antrag auf Zinsbeitrag bewilligt, kann diese Subvention mit der Kreditbürgschaft kombiniert werden (Boverket 2007b: 1f.).

Die Investitionsunterstützung wird 2001 eingeführt und gilt für Projekte, mit denen bis zum 31.12.2006 begonnen wird. Da diese Subvention zum 1. Juli 2007 ausläuft, müs-

⁴⁴ Räntebidrag.

⁴⁵ Investeringsstöd.

⁴⁶ Bostadsbidrag (Wohngeld).

sen die letzten Anträge bis zum 30. Juni 2007 bei der zuständigen Provinzregierung eingereicht werden (www.boverket.se 04.04.2008 (b)). Der Investitionszuschuss soll zu einem Anstieg der Produktion von Mietwohnungen in Orten mit Wohnraumangel führen. Er kann von privaten wie auch von kommunalen Bau- und Wohnungsunternehmen beantragt und mit anderen Zuschüssen, wie die Investitionsanregung für Mietwohnungen, kombiniert werden. Die Wohnungen müssen ständig bewohnt sein (keine Ferienhäuser) und die Vermittlung soll über kommunale Wohnungsvermittlungen oder zumindest in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgen.

Die Investitionsunterstützung kann auch für den Neu- und Umbau von altengerechten Wohnungen, mit denen zwischen dem 1. Januar 2007 und dem 31. Dezember 2011 begonnen wird, erteilt werden. Verantwortlich für die Genehmigung ist auch hier die Provinzregierung. Die Unterstützung beinhaltet eine Zahlung von 2.600 SEK⁴⁷ pro qm Nutzfläche für Neubauwohnungen und 2.200 SEK pro qm bei Umbauten (Boverket 2007c: 2f.).

Seit 1948 gibt es Wohngeld für Familien, die nur über ein geringes Einkommen verfügen. Wohnungspolitisches Ziel ist es, ein beengtes Wohnen zu vermeiden und den Familien die Möglichkeit zu geben, Wohnraum in gutem Standard nachzufragen. Das Wohngeld richtet sich nach dem Einkommen im Verhältnis zu den zu versorgenden Personen (siehe Wohnausgaben) und kommt so vor allem Familien mit niedrigem Einkommen und Alleinerziehenden zu Gute. Die Wohnform, also Miete, Wohnrecht oder Eigenheim, spielt bei der Vergabe des Wohngeldes keine Rolle. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre erfolgt eine Schwerpunktverlagerung auf Alleinerziehende. Im Jahr 1999 werden 5.410 Mio. SEK als Wohngeld ausgezahlt, 1995 sind es noch 9.221 Mio. SEK (Schwedisches Institut 2001: 1).

Die Investitionsanregung für Mietwohnungen und Studentenwohnungen wird 2003 eingeführt und gilt ebenfalls für Projekte, die bis zum 31.12.2006 beginnen. Die Anträge müssen bis spätestens 30. Juni 2007 bei der Provinzregierung eingereicht werden (www.boverket.se 04.04.2008 (a)). Ziel ist es, die Produktionskosten für den Bau von kleineren Mietwohnungen und Studentenwohnungen durch die Senkung der zusätzlichen Umsatzsteuer⁴⁸ von 25 % auf 6 % zu reduzieren um so angemessene Mietkosten zu ermöglichen. Die Genehmigung dieser Subvention ist an den Erhalt des Zinsbeitrags geknüpft. Bei Mietwohnungen kann auch ein Investitionsbeitrag beantragt werden (Boverket 2004: 2). Die Unterstützung gibt es für die ersten 60 qm bei Studentenwohnun-

⁴⁷ 1€ = 9,45 SEK (21.07.2008, www.comdirect.de). Zur Vereinfachung wird in dieser Arbeit mit einem Kurs von 1:10 gerechnet.

⁴⁸ Mer omsättningsskatt (moms).

gen und für Mietwohnungen mit einer Größe von max. 70 qm (Boverket 2005a: 19f.). Außerdem werden nur Mietwohnungen gefördert, die in Wachstumsregionen mit Wohnraummangel liegen. Die Studentenwohnungen müssen sich in Hochschulgemeinden bzw. in Gebieten von Nachbargemeinden befinden, die an die Hochschulorte angrenzen (Boverket 2004: 2).

Die Kreditbürgschaft dient zur Erleichterung der Wohnungsfinanzierung für Neu- und Umbau von Wohnungen mit Miet- oder Wohnrecht, für den Bau von Eigenheimen sowie für den Erwerb von Wohnungen, die in kooperatives Mietrecht umgewandelt werden sollen. Die Bürgschaft schützt den Kreditgeber vor möglichen Verlusten bei Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers. Das staatliche Wohnungskreditamt⁴⁹ ist zuständig. (www.bkn.se 04.04.2008)

3.6. Rolle der Gemeinden

Mit dem Wohnungsversorgungsgesetz wird eindeutig der Gemeinde die Verantwortung der Wohnraumbereitstellung übertragen. Der Staat ist hingegen für die finanziellen und rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der wohnungspolitischen Ziele verantwortlich (Boverket 2006: 10f.). Ein wichtiger Punkt der gemeindlichen Wohnungspolitik ist die Versorgung von Menschen, die sich nicht selbständig um Wohnraum kümmern können.

Die Gemeinden agieren vielfältig auf dem Wohnungsmarkt. Sie sind Bodeneigentümer, verfügen über das Planungsmonopol und treten über die kommunalen Wohnungsunternehmen als Akteure auf (Statskontoret 2006: 31).

Das Innenministerium fasst die gemeindlichen Aufgaben der Wohnraumversorgung wie folgt zusammen (Boverket 2006: 9):

- Gute Wohnbedingungen für alle Einwohner schaffen.
- Die Sicherung der Wohnraumversorgung für Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder einer schwachen Position auf dem Wohnungsmarkt.
- Ihre übergreifende Verantwortung für die Wohnraumversorgung wahrnehmen.
- Integriertes Wohnen fördern: Entgegenwirken von Segregation, Ausstattung von Wohngebieten mit allen Funktionen (Dienstleistungen und Flächen für diverse Nutzungen), unterschiedlichen Haushaltstypen den Zugang zu einem Wohngebiet ermöglichen.

⁴⁹ Statens bostadskreditnämnd (BKN).

3.7. Die Planungsinstrumente der Gemeinde

Laut Boverket geht es bei der Wohnraumplanung⁵⁰ um den Bedarf der Einwohner nach Wohnungen und die Deckung der Nachfrage in verschiedenen Lebensabschnitten bezüglich der Wohnform, der Ausstattung oder der Lage. Ein wichtiges Instrument des Wohnungsversorgungsgesetzes sind die „Richtlinien zur Wohnungsversorgung“. Die Grundlagen der Wohnraumsplanung bilden Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen, Umzugsverhalten und Nachfrageanalysen (Boverket 2006: 14).

Im Folgenden soll auf die Instrumente, die der Gemeinde zur Wohnraumplanung zur Verfügung stehen, eingegangen werden.

Die Grundlage der gemeindlichen Planung ist das Planungsmonopol nach dem Planungs- und Baugesetz⁵¹. Das Planungssystem gliedert sich in drei Ebenen:

- Der Regionalplan⁵² stellt eine gemeinsame Planung mehrerer Gemeinden auf freiwilliger Basis dar.
- Der Übersichtsplan⁵³ muss aufgestellt werden. Er bildet ein wichtiges Werkzeug für das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele. Hier wird die Nutzung von Land und Wasser geregelt sowie die Anlage und Ausformung der Bebauung.
- Die Durchführung von Bauvorhaben erfolgt mit Hilfe des Detailplans⁵⁴, der Umgebungsbestimmungen und des Baugenehmigungsverfahrens. Bei Bedarf kann auch ein Grundstückplan aufgestellt werden, der die Einteilung der Grundstücke innerhalb eines Detailplans regelt (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2006: 30f.).

Ein weiteres wichtiges Werkzeug sind die gemeindeeigenen Wohnungsunternehmen. In Schweden beträgt der Anteil an Mietwohnungen 46 % des Wohnungsbestandes. Rund die Hälfte davon befindet sich im Besitz von kommunalen Wohnungsunternehmen. Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen verwaltet ohne Gewinnbestrebung überwiegend Wohnungen mit Mietrecht. Ziel ist es, die Wohnraumversorgung zu fördern und Wohnungen zum Selbstkostenpreis bzw. zu möglichst niedrigen Mieten anzubieten und Segregation zu verhindern. Kommunale Wohnungsunternehmen sind gemeinnützige Unternehmen, bei denen die Kommune bestimmend Einfluss nimmt. Die rechtlichen Regelungen finden sich im „Gesetz zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“⁵⁵. Mit

⁵⁰ Boendepanering.

⁵¹ Plan- och Bygglagen (PBL) 1987:10, aktualisiert SFS 2007:1303.

⁵² Regionalplan.

⁵³ Översiktsplan.

⁵⁴ Detaljplan.

⁵⁵ Lagen om allmännyttiga bostadsföretag 2002:102 („allbolagen“).

Hilfe einer sog. Eigentümerdirektive kann die Gemeinde auf den Tätigkeitsbereich der kommunalen Wohnungsunternehmen direkt Einfluss nehmen (Statskontoret 2006: 24).

Ein drittes der bedeutendes Instrument ist der kommunale Bodenbesitz, der eine stärkere Beeinflussung der Bebauungsentwicklung ermöglicht und mit dessen Hilfe die Gemeinde die Bodenpreise steuern kann. Mit Hilfe der sog. Entwicklungsabsprachen kann die Gemeinde Bedingungen der zukünftigen Bebauung mitbestimmen. Inhalt dieser Absprachen können u. a. das gemeindliche Vermittlungsrecht, die Kostenverteilung sowie Wohnungs- und Eigentumsformen sein (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2006: 31).

3.8. Formen der Wohnraumbereitstellung (www.scb.se Zugriff am 26.11.2007)

3.8.1. Eigentum bzw. Eigenheim⁵⁶

Hierbei handelt es sich um im Eigentum des Bewohners befindliche Kleinhäuser. Hierbei handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser.

3.8.2. Wohnrecht⁵⁷

Beim Wohnrecht handelt es sich um eine Bereitstellungsform, die mit dem Genossenschaftswohnen in Deutschland vergleichbar ist. Der Inhaber dieses Rechts kann die Wohnung auf unbegrenzte Zeit nutzen. Er ist jedoch nicht identisch mit dem Eigentümer der baulichen Anlagen. Die Wohnung ist in der Regel Eigentum einer Genossenschaft, und der künftige Nutzer tritt mit der Zahlung eines einmaligen Betrages dieser Genossenschaft bei. Hinzu kommen monatliche Abgaben, die für die laufenden Kosten erhoben werden. Der Inhaber des Rechts kann dieses wieder verkaufen. Rechtliche Fragen regelt das Wohnrechtsgesetz⁵⁸.

⁵⁶ Äganderätt.

⁵⁷ Bostadsrätt.

⁵⁸ Bostadsrättslagen SFS 1991:614.

3.8.3. Mietrecht⁵⁹

Wohnungen mit Mietrecht (auch Geschäfts- und Büroräume) werden ohne vorherige Zahlung eines Beitrages an den Nutzer vermietet, der dann eine monatliche Miete zahlt. Das 12. Kapitel des „Jordabalkens“⁶⁰ (dieses Kapitel wird auch als Mietgesetz bezeichnet) befasst sich mit den rechtlichen Grundlagen. Die Interessen der Mieter werden durch die Mietervereinigung⁶¹ vertreten.

Eine weitere Form ist das kooperative Mietrecht. Dieses gibt es in zwei Ausprägungen. Im ersten Fall gründen die Mieter ein Unternehmen, das Eigentümer der Wohnungen ist und mieten ihre Wohnungen von diesem Unternehmen. Der Vorteil besteht in der größeren Einflussnahme der Mieter. Die Risiken und Kosten werden aber nur auf ein geringes Kollektiv verteilt. Hier besteht die Gefahr, dass die Unterhaltung des Gebäudes aus finanziellen Gründen nicht im notwendigen Umfang erfolgen kann. Die zweite Möglichkeit des kooperativen Mietrechts besteht darin, dass Mieter gemeinsam Wohnungen von einem Eigentümer mieten, der über einen größeren Bestand verfügt. Bei dieser Form ist die Unterhaltung der Gebäude besser gesichert, allerdings ist die Möglichkeit der Einflussnahme geringer (Boverket 2003: 34).

3.9. Bodenzuweisungen für den Wohnungsbau (Gatu- och Fastighetsnämnden 2003: 1 -3)

Etwa 70 % der Fläche der Gemeinde Stockholm befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Verwaltung und Entwicklung dieser Flächen erfolgt durch das Bodennutzungsamt⁶². Hinzu kommen etwa 26.000 Hektar, die der Stadt Stockholm außerhalb ihrer Gemeindegrenzen gehören. Hierbei handelt es sich überwiegend um Erholungsgebiete, Waldflächen und Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die Verwaltung dieser Flächen erfolgt durch das Grundstücksbüro⁶³.

Das Nutzungsamt kann durch einen Bodenzuweisungsbeschluss städtische Flächen zur Bebauung an einen Bauherrn vergeben. Dieser erhält die Möglichkeit, während eines festgelegten Zeitraums mit der Stadt allein über die Bedingungen einer Bebauung

⁵⁹ Hyresrätt.

⁶⁰ Gesetzessammlung SFS- 1970:994.

⁶¹ Hyresgästföreningen.

⁶² Bis 31.12.2006 Marknämnden (Bodenamt), ab 01.01.2007 Exploateringsnämnden (Fachverwaltung).

⁶³ Fastighetskontoret (Fachverwaltung).

verhandeln zu können. Die Initiative zur Bodenzuweisung kann von der Stadt oder vom Bauherrn ausgehen.

Auf die Bedingungen der Bodenzuweisung soll im Folgenden etwas genauer eingegangen werden:

- Im Verlauf von zwei Jahren muss zwischen Stadt und Bauherrn eine bindende Übereinkunft bezüglich der Bebauung der vorgesehen Fläche getroffen werden, ansonsten steht es der Stadt frei, mit einem anderen Bauherrn in Verhandlung zu treten.
- Dieser Zeitraum kann verlängert werden, wenn sich der Bauherr aktiv und produktiv am Einigungsprozess beteiligt und Verzögerungen nicht durch ihn verantwortet sind.
- Die ökonomischen Risiken liegen allein auf der Seite des Bauherrn.
- Wird das Projekt auf Grund von Beschlüssen während des Planungsprozesses (Detailplan) abgebrochen, hat der Bauherr kein Recht auf eine neue Zuweisung.
- Der Bauherr ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet Spezialwohnungen, Geschäfte oder Einrichtungen für die Kinderversorgung zu errichten.
- Der Bauherr darf die Bodenzuweisung ohne Einwilligung der Stadt nicht Dritten überlassen.
- Bauherren, die eine Bodenzuweisung für den Bau von Mietwohnungen erhalten, müssen Übereinkommen zur späteren Vermietung mit der Wohnungsvermittlung treffen.

Flächen, die für den Bau von Mietwohnungen vergeben werden, sollen mit dem Bodenrecht⁶⁴ zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Form des Besitzrechts, bei dem dessen Inhaber den Grund und Boden, der sich im Eigentum des Staates, einer Gemeinde, Stadt, Stiftung oder eines Vereins befindet, für eine vereinbarte Zeit, in der Regel zwischen 26 und 100 Jahre, bebauen und nutzen kann. Rechtliche Regelungen finden sich im Jordabalken. Der Vorteil des Bodenrechts liegt darin, dass Wertsteigerungen, die mit Entwicklungsmaßnahmen einher gehen, der öffentlichen Hand zu Guten kommen, ohne dass diese selbst für eine Bebauung und Vermietung sorgen muss.

Flächen, die für den Bau von Wohnungen mit Wohnrecht vom Nutzungsamt angewiesen werden, können zum Marktwert veräußert werden.

Die Entscheidung über den zukünftigen Bauherrn erfolgt unter Beachtung seiner ökonomischen Situation und Stabilität. Hierbei werden Bauherren berücksichtigt, die, nach Ansicht der Stadt gute Qualität zu angemessenen Preisen realisieren und mit de-

⁶⁴ Tomträtt.

nen bei früheren Projekten und deren Durchführungen positive Erfahrungen gesammelt wurden. Die Stadt Stockholm hat sich weiterhin zur Vorgabe gesetzt, neue Unternehmen den Markteinstieg zu erleichtern, um so die Konkurrenz zu beleben.

Auch für Gebäude anderer Zweckbestimmung, wie Hotels, Kultureinrichtungen, Gebäude für Dienstleistung und Wirtschaft, werden die Flächen nach dem beschriebenen Prinzip vergeben.

Erfolgte Bodenzuweisungen werden im Bodenzuweisungsregister⁶⁵ aufgeführt.

3.10. Wohnungsvermittlung (www.bostad.stockholm.se 05.05.2008)

Die Gemeinde Stockholm hat im Gegensatz zu vielen anderen schwedischen Gemeinden an der Vermittlung von Wohnraum durch ihre kommunale Wohnungsvermittlung „Stockholms Stads Bostadsförmedlingen AB“ festgehalten.

Dieses städtische Unternehmen vermittelt freie Mietwohnungen in Stockholm Stadt wie auch im gesamten Großraum Stockholm. Um eine Wohnung erhalten zu können, muss sich der Interessent bei der Wohnungsvermittlung anmelden und eine jährliche Zahlung von 275 SEK an die Vermittlung entrichten. Die Vergabe freier Mietwohnungen erfolgt nach Wartezeit. Wird die Vermittlungsabgabe nicht gezahlt, verfällt die bereits gesammelte Wartezeit. Die Wartezeit ist für verschiedene Wohnungen unterschiedlich. So wird für eine Wohnung in einem Neubau weniger Wartezeit benötigt als für Wohnungen mit geringen Mieten in zentraler Lage. Die Suche nach einer geeigneten Wohnung erfolgt selbständig, d. h. der Suchende muss regelmäßig die Angebote auf der Internetvertretung der Vermittlung durchsehen und gegebenenfalls das Interesse an einer gefundenen Wohnung anmelden. Die Interessenten, die über die längste Wartezeit verfügen, werden zur Besichtigung der Wohnung geladen. Die Entscheidung über den zukünftigen Mieter trifft der Vermieter. Hier spielen Faktoren wie Einkommen, Zahlungsmoral, Alter, Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Kinder eine wichtige Rolle. Ist die Vermittlung erfolgreich, müssen 2.000 SEK an die Wohnungsvermittlung gezahlt werden. Die bereits gesammelte Wartezeit wird gelöscht. Viele Haushalte beginnen nun von neuem mit dem Sammeln von Wartepunkte, indem sie die oben genannte Abgabe weiter entrichten, um so für einen Wohnraumwechsel in der Zukunft vorzusorgen.

⁶⁵ Anvisningsregister.

3.11. Umwidmung von Wohnraum

Wie bereits beschrieben, ist das Umwidmen von Wohnungen mit Mietrecht in Wohnungen mit Wohnrecht deutlich erleichtert worden. Die Initiative kann von den Bewohnern ausgehen, oder das kommunale Wohnungsunternehmen bietet die Umwandlung in Wohnrecht an.

Zeigen die Mieter Interesse an der Umwandlung ihrer Wohnung müssen sie einen Wohnrechtsverein gründen und das Interesse dem Eigentümer gegenüber äußern. Dieser beauftragt einen unabhängigen Sachverständigen mit der Kalkulation des Preises. Nach Kenntnis des Preises und Erarbeitung eines Finanzierungsplans entscheidet der Wohnrechtsverein in einer Abstimmung aller Mitglieder über den Kauf (www.svebo.se Zugriff am 05.05.2008).

Auch das Wohnungsunternehmen kann die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungen mit Wohnrecht einleiten. Zuerst erhalten die Mieter die Möglichkeit, über die Bildung eines Wohnrechtsvereins und den Kauf des Grundstückes nachzudenken. Lehnen sie das Angebot ab, kann der Eigentümer andere Unternehmen, die bereits Erfahrungen mit der Verwaltung von Wohnraum haben, als Käufer suchen. Dann handelt es sich jedoch nicht um eine Umwandlung, sondern um einen reinen Eigentümerwechsel; die Wohnform bleibt bestehen. Allerdings geht mit dem Verkauf kommunaler Wohnungen an private Eigentümer oft die Sorge der Mieter einher, die Wohnungen könnten luxussaniert werden und somit die Mieten steigen. So verkauft Svenska Bostäder im März 2008 seinen Bestand von 1.200 Wohnungen in Hjulsta an ein privates Unternehmen. Das Unternehmen plant zwar keine Abrisse, aber umfangreiche Sanierungen, die Mietsteigerungen zur Folge haben werden (City 19.03.2008).

Auch der Abriss und Neubau von Wohnungen ist in einigen Gebieten im Gespräch. Den Mietern wird dann eine Ersatzwohnung angeboten, die sich aber nicht im gewohnten Wohnumfeld befinden muss (Metro Bostad 11.12.2007).

4. Der Stockholmer Wohnungsmarkt

4.1. Entwicklung des Wohnungsbaus

Um 1850 leben rund 10 % der schwedischen Bevölkerung in den Städten. Der Wohn- und Arbeitsplatz für den Meister, seine Familie und die Gesellen und Lehrlinge befindet sich unter einem Dach. Mit der Auflösung des Zunftwesens ist auch die Verpflichtung der Unterbringung von Angestellten im Haushalt beendet. Diese sind gezwungen, genauso wie zuziehende Fabrikarbeiter selber für ihre Unterkünfte zu sorgen und somit auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager aufzutreten. Für sie wie auch für die sich bildende Bürgerschicht müssen neue Wohnungen gebaut werden.

Im Zentrum Stockholms entstehen geräumige Wohnetagen in Mehrfamilienhäusern für die vermögende Bürgerschicht. Die Wohnungen sind zum Teil bereits mit fließendem Wasser, Gas und Elektrizität ausgestattet (Sax 1989: 32).

Für die ärmeren Schichten der Bevölkerung entstehen Mietskasernen an der Peripherie. Diese bleiben von den technischen Neuerungen ausgeschlossen. Die Quartiere sind gekennzeichnet durch unhygienische Zustände und eine hohe Bevölkerungsdichte. Diese Wohnverhältnisse kritisierend, beginnen die Sozialdemokraten gegen die moderne Industriestadt zu bekämpfen. Beeinflusst von nationalromantischen Strömungen, sehen sie die Zukunft der Menschen außerhalb der Städte in eigenen Häusern, die diese bauen und unterhalten sollen. In dieser Bewegung wird erstmals der Begriff des Volksheims genannt (Sax 1989: 35).

Bis etwa 1910 umfasst die Stadt Stockholm lediglich die Bereiche der heutigen Innenstadt.

Trotz des starken Bevölkerungswachstums von 51.000 Menschen bis zur Jahrhundertwende nimmt der Zahl der Wohnungen um lediglich 5.000 Einheiten zu. Erst im neuen Jahrhundert setzt ein verstärkter Wohnungsbau ein. Zwischen 1900 und 1910 entstehen 17.000 Wohneinheiten mit durchschnittlich drei Zimmern. Die Belegungsdichte lässt etwas nach, von 4,48 im Jahr 1900 auf 4,02 Bewohnern pro Wohnung (USK-aktuell 2003: 28). Bei diesen Zahlen handelt es sich um Durchschnittswerte für den gesamten Stadtraum. Sie geben die Wohnraumsituation einzelner Bevölkerungsschichten nicht wieder, da auch die Wohnungen der Bürgerschicht in die Statistik einfließen. Diese zeichnen sich nicht nur durch einen besseren Standard, sondern auch durch ein großzügigeres Platzangebot, sowohl an Zimmern als auch an Quadratmeterzahlen, aus.

Um die Jahrhundertwende wohnen durchschnittlich 1,4 Menschen in einem Zimmer. Das ist zwischen 1894 und 2002 der höchste Wert (USK-aktuell 2003: 28).

Die städtische Dichte führt während der Jahrhundertwende zu ersten Fortzügen ins städtische Umland. Zuerst entstehen bürgerliche Vororte. Doch diesen folgen städtisch geförderte Eigenheimsiedlungen der Mittel- und Arbeiterklasse. Auch die Anlage von Kleingartenkolonien hat ihren Ursprung im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts (Sax 1989: 37). Außerdem beginnt die Stadt mit dem Ausbau des ÖPNV. Ein Netz von Straßenbahnlinien überspannt schon bald die Stadt und verbindet die Innenstadt mit den äußeren Bezirken.

Der nachlassende Wohnungsbau während des ersten Weltkriegs führt zu einer verstärkten Wohnungsnot in Stockholm. Für viele Menschen werden die Kleingärten zu einem neuen Zuhause. Viele der Arbeiter können es sich auch im Verlauf des ersten und zweiten Jahrzehnts des neuen Jahrhunderts nicht leisten, Eigenheime nachzufragen (Sax 1989: 38). Daher konzentriert sich der Wohnungsbau auf kleine Mehrfamilienhäuser am Stadtrand, entlang der Straßenbahnlinien und auf innerstädtischen Freiflächen. Die Fokussierung erfolgt nun auch stärker auf wohnungssoziale Probleme. Es entstehen kleine Mehrfamilienhäuser mit hellen Wohnungen und großzügigen Grün- und Parkanlagen in direkter Wohnnähe. Es wird dem Ideal der Funktionstrennung nach Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung gefolgt.

Von rund 670.000 Einwohnern im Jahr 1945 leben 204.000 in den neuen Vororten. Hier entstehen zwischen 1910 und 1945 65.000 Wohnungen. In der Innenstadt sind 1945 immer noch die Einraumwohnungen mit Küche der vorherrschende Wohnungstyp (USK-aktuell 2003: 30).

Exkurs: „Folkshemmet“ - Das Volksheim (Engfors 1987: 9 - 23)

Die Bezeichnung des Volksheims bezeichnet in seiner ursprünglichen Bedeutung einen öffentlichen Ort, zumeist in größeren Städten, an dem ärmere Teile der Bevölkerung preiswert Literatur und Zeitungen erhalten konnten.

Politische Bedeutung erhält der Begriff mit der Regierungsbildung der Sozialdemokraten im Jahr 1932. Die Verbesserung der Wohnsituation der Bevölkerung hat Priorität für die junge Sozialdemokratie.

Im 19. Jahrhundert wird die Produktion von Wohnraum als private Aufgabe angesehen und die öffentliche Einflussnahme gilt als Eingriff in die wirtschaftliche Freiheit der Bürger. Die Stadt ist lediglich für das Straßennetz, die Wasserver- und -entsorgung sowie die Gasversorgung verantwortlich (Sax 1989: 13). Nun soll die Gemeinschaft den Wohnungsbau planen und finanzieren.

Ziel ist es, ausreichend Wohnraum zu schaffen und so die Wohnungsnot und das beengte Wohnen zu beseitigen. Wohnraum solle für alle zugänglich und von guter Qualität sein. Schweden will somit einen hohen und einheitlichen Wohnungsstandard für seine Bevölkerung erreichen. Der Grundgedanke besteht darin, dass nicht mehr als zwei Personen in einem Raum, Küche nicht mitgerechnet, zusammen leben müssen. Hintergrund dieser Zielsetzung sind die schlechten sozialen und sanitären Verhältnisse der schwedischen Arbeiterquartiere. Im europäischen Vergleich hat Schweden zu Beginn des 20. Jahrhunderts den niedrigsten Wohnstandard.

Das Volksheim kennzeichnet also den Prozess der zunehmenden staatlichen Einflussnahme in vielen Bereichen des öffentlichen Lebens. Dies geht auch mit dem Ausbau des öffentlichen Sektors einher, z.B. allgemeine Versicherungspflicht oder mehr Sicherheiten für Angestellte.

4.2. Das Millionenprogramm

1942 werden in Schweden die Mieten eingefroren (Schwedisches Institut 2001: 1). Im Verlauf der folgenden Jahre fallen die Preise für Mietwohnungen um mehr als die Hälfte. Die niedrigen Mieten und ein enormer wirtschaftlicher Aufschwung, einhergehend mit einem starken Bevölkerungswachstum, führen in den späten 1950er und den beginnenden 60er Jahren zu einer steigenden Nachfrage nach größerem und hochwertigerem Wohnraum. Der Wohnungsbau kann den Bedarf an Wohnraum nicht decken.

In den drei Jahrzehnten nach Ende des 2. Weltkrieges erlebt Schweden eine starke Urbanisierungsphase. Die städtische Bevölkerung steigt von 60 % auf 85 % der Gesamtbevölkerung (Borgegård 2004: 32). Die Nachfrage ist demnach besonders in den drei größten schwedischen Städten, Stockholm, Göteborg und Malmö, hoch.

Die schwedische Regierung beschließt daraufhin ein Bauprogramm, dessen Ziel es ist, zwischen 1965 und 1975 in Schweden eine Million Wohnungen zu errichten. Bis 1975 entstehen 1.006.000 neue Wohnungen. Im Zuge dieses „Millionenprogramms“ werden allerdings auch ältere, nicht modernisierte Wohnungen abgerissen. Damit liegt die Zunahme des Wohnungsbestands bei rund 650.000 Wohneinheiten. Die Wohnungsnot gilt damit vorerst als beseitigt (Borgegård 2004: 35).

In Stockholm entstehen die meisten Wohnungen außerhalb der Innenstadt auf großen unbebauten Flächen, die die Stadt schon in den Jahrzehnten zuvor angekauft hat. Die neuen Vororte erhalten die Bezeichnung „ABC-Städte“⁶⁶, denn primäres Ziel ist es, diese Vororte zu eigenständigen Stadtteilen mit schnellen und bequemen Verbindungen in die Stockholmer Innenstadt, zu entwickeln. Allerdings sollen größere Pendlerströme durch das Ansiedeln von Arbeitsplätzen vermieden oder doch zumindest eingeschränkt werden (Stadsbyggnadskontor 1972: 14). Zwischen 1965 und 1975 entstehen in Stockholm-Stadt rund 36.600 Wohnungen (USK 2004: 191).

Die Siedlungen folgen in ihrem Aufbau einem Grundprinzip. Die neuen Vororte bestehen aus Stadtteilgruppen, die durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt sind. Die geplante Zahl der Einwohner in der jeweiligen Stadtteilgruppe ist unterschiedlich. Sie liegt zwischen 3.000 bis 8.000 Einwohnern pro Siedlungseinheit. Im Zentrum befinden sich mit den Punkthochhäusern die höchste Bebauung sowie Einrichtungen der sozialen und kommerziellen Infrastruktur und die Haltestelle der U-Bahn. Der Bebauung im inneren des neuen Stadtteils schließt sich eine Zeilenhausbebauung von drei bis fünf Geschossen an. Wichtig ist bei den Planungen, dass sich dieser zweite Ring in einem Abstand zum U-Bahnhof befindet, den die Bewohner erlaufen können. Der dritte Stadtteilbereich, der äußere Ring, ist mit Reihen- und Kleinhäusern bebaut und befindet sich in einem Abstand von etwa 900 m zum Zentrum. Jeder dieser Stadtteile verfügt über kleinere Zentren mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grünflächen, Spielplätzen und Schulen (Stadsbyggnadskontor 1972: 51).

Obwohl heute das Millionenprogramm oft als Synonym für große, triste Satelliten-Hochhaus-Vororte steht, haben tatsächlich nur 27 % der errichteten Gebäude sechs Etagen oder mehr. Ein Drittel der Häuser sind Einfamilien- und Reihenhäuser. Das „Lamell-

⁶⁶ Arbete – Arbeit, Bostad – Wohnung, Centrum – Zentrum.

hus“ (siehe Abb. 4) mit drei Etagen ist der am stärksten verbreitete Haustyp. Die Ziegelbauweise dominiert demnach die Betonbauweise. Nur 16 % der Häuser haben eine Betonfassade (Stadsbyggnadskontor 1972: 15).



Abb. 4: Lamellhus

Die anfängliche Nachfrage ist auf Grund des erhöhten Wohnstandards und der modernen Raumarchitektur sehr groß. Bald kommt jedoch vielfältige Kritik am gesamten Bauprogramm auf.

Der Wohnraum, der in industrieller Massenbauweise entsteht, zeigt schnell qualitative Mängel. Diese treten sowohl in den Wohnräumen wie auch an Fassaden, Fenstern und Dächern auf.

Die soziale und kommerzielle Infrastruktur wird in einigen Gebieten erst Jahre nach dem Erstbezug der Wohnungen fertig gestellt. Auch der Anschluss an den ÖPNV, vor allem die Eröffnung der U-Bahnlinien, erfolgt in einigen Fällen erst sehr viel später.

Die oftmals isolierte Lage vieler Gebiete vom restlichen Stadtkörper führt auch zu einer sozialen Isolation. Die Wohnungen werden unattraktiv und die schwedische Bevölkerung verlässt die Quartiere. Die Folge sind Segregationsprozesse.

Oft sind auch noch Teile eines Wohngebietes im Bau, während bereits fertig gestellte Häuser bezogen werden.

Außerdem wird in einigen Gebieten die Anordnung der Häuser in Bezug zum Straßenverlauf kritisiert. Die Platzierung der Häuser wirkt oft losgebunden von den befindlichen Straßen und erschwert damit die Orientierung, was z. B. auch für die Feuerwehr anfangs ein großes Problem darstellt. Auch die Nummerierung der Blöcke sorgt oft für Verwirrung, da sie nicht dem Straßenverlauf folgt, sondern entsprechend der Reihenfolge der Fertigstellung vergeben wird (Stadsbyggnadskontor 1972: 18).

Dennoch ist es sowohl politisch als auch bautechnisch als eine besondere Leistung anzusehen in zehn Jahren eine Million Wohnungen zu errichten. Da das Programm, wie bereits erwähnt, oft nur mit einem Quartierstyp in Verbindung gebracht wird, hat sich sein Ruf auch heute noch nicht gebessert. Es gibt aber auch Siedlungen, die in ihrer Gesamtkonzeption stimmig sind und sich einer großen Nachfrage erfreuen. Hierbei handelt es sich überwiegend um niedriggeschossige Mehrfamilienhausgebiete im Lamellenhaustyp. Diese lassen sich in das Landschaftsbild behutsamer einfügen und zeichnen sich durch eine gute Bauqualität aus.

Bereits zu Beginn der 1980er Jahre wird ein Programm eingeführt, mit dessen Hilfe der Wohnraumbestand des Millionenprogramms aufgewertet werden soll. Es werden Wohnumfeldverbesserung durchgeführt und Häuser saniert. Soziale Probleme werden jedoch nicht angegangen (Borgegård 2004: 39).

Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Schweden zu Beginn des 21. Jahrhunderts bildet der Hochhausbestand mit 9 % einen nur kleinen Anteil. Das traditionelle Wohngebäude ist, neben dem Einfamilienhaus, das Zeilenhaus mit drei bis vier Stockwerken (Borgegård 2004: 32).

Zwischen 1945 und 1980 nimmt die Anzahl der Wohnungen in Stockholm um knapp 135.000 Einheiten zu. Der Hauptteil entsteht in den äußeren Stadtteilen. Durch den verstärkten Wohnungsbau und einen leichten Rückgang der Bevölkerung geht sowohl die Zahl der Bewohner pro Wohnung (1,85 Einwohner pro Wohnung) als auch der Bewohner pro Raumeinheit (0,54 Einwohner pro Raumeinheit) stark zurück. Die Wohnsituation in der Innenstadt (1 Zimmer und Küche) verändert sich kaum (USK-aktuell 2003: 30f.).

4.3. Die Wohnraumsituation in den 1990er Jahren

Im Jahr 1990 verfügt die Stadt über einen Wohnungsbestand von 386.145 Wohneinheiten (USK 2002: 152), davon sind 234.274 Mietwohnungen (USK 2002: 161), 86.129 Wohnungen mit Wohnrecht (USK 2002: 164) und 65.417 Eigenheime.

Im Zusammenhang mit der Immobilien- und Bankenkrise im Jahr 1992 kommt der Wohnungsbau im Großraum Stockholm fast vollständig zum Erliegen. (USK 2007e: 4)

Von den 404.988 Wohnungen (USK 2002: 152) im Jahr 2000 sind 236.550 Mietwohnungen (USK 2002: 161), 94.236 Wohnrecht (USK 2002: 164) und 74.202 Eigenheime.

Die Bevölkerung nimmt zwischen 1990 und 2000 um 75.896 Einwohner zu, dies entspricht einem durchschnittlichen Anstieg um 7.590 Einwohnern pro Jahr (USK 2004: 126). Im Jahr 2001 geht das Bevölkerungswachstum auf 4.600 Menschen zurück (USK 2002: 71). Grund für den Rückgang ist die nachlassende Zuwanderung aus den übrigen Landesteilen (RTN 2002: 1).

Zwischen 1990 und 2000 entstehen durchschnittlich 1.884 Wohneinheiten pro Jahr bei einer Bevölkerungszunahme von jährlich fast 7.600 Einwohnern. Dies bedeutet einen Bedarf an rund 3.800 Wohnungen pro Jahr, wenn man den Zwei-Personen-Haushalt zu Grunde legt. Diese benötigte Menge an Wohnraum wird jedoch nicht produziert.

Das Preisniveau für neu gebaute Wohnungen ist zu Beginn des neuen Jahrhunderts sehr hoch (RTN 2002: 1), dies gilt auch für Wohnrecht und Eigenheim (RTN 2002: 4). Es gibt allerdings keine wesentlichen Unterschiede im Wohnungsstandard beim Neubau oder im Bestand (RTN 2002: 4). Dies rechtfertigt also nicht die Preisunterschiede. Im Jahr 2000 liegt die Durchschnittsmiete des gesamten Wohnungsbestandes⁶⁷ bei 50.813 SEK / Jahr (USK 2002: 160). 2002 kostet eine Wohnung durchschnittlich 53.895 SEK Miete im Jahr (USK 2004: 201). Innerhalb von zwei Jahren ist also die durchschnittliche Miete um 3.082 SEK gestiegen. Wohnungen, die zwischen 1990 und 2001 errichtet werden, kosten rund 88.464 SEK (USK 2004: 202). Eine Mietwohnungen mit Baujahr zwischen 1971 bis 1975 kostet im Schnitt 50.843 SEK / Jahr (USK 2004: 202).

Die genauere Entwicklung der Mietkosten kann durch die Betrachtung der Quadratmeterpreise beschrieben werden. Hier zeigt sich, dass die Preise für Wohnraum, der von 1940 bis 1970 errichtet wird, mit abnehmendem Baualter preiswerter wird. Von 1971 steigt jedoch der Quadratmeterpreis mit abnehmendem Baualter an. Die preisgünstigsten Wohnungen sind aus der Bauperiode zwischen 1961 und 1970. Hier kostet der Quadratmeter im Schnitt 769 SEK pro Jahr (USK 2004: 202).

Die zu zahlende monatliche Abgabe bei Wohnungen mit Wohnrecht liegt im Jahr 2000 bei 37.925 SEK / Jahr. Für Wohnungen, die zwischen 1990 und 1999 entstehen, müssen durchschnittlich 71.195 SEK pro Jahr gezahlt werden (USK 2002: 164). Im Jahr 2002 muss für eine Wohnung mit Wohnrecht durchschnittlich 37.704 SEK bezahlt werden (USK 2004: 205).

Die Begleichung der Wohnkosten in Neubauwohnungen wird vom RTN für Durchschnittsverdiener als schwierig eingeschätzt (RTN 2002: 4). Das Durchschnittseinkommen beträgt 2002 282.400 SEK / Jahr⁶⁸ (USK 2005a: 313), die Miete für eine neu ge-

⁶⁷ Der Wohnungsbestand von vor 1940 bis zum Jahr 2000.

⁶⁸ Dies entspricht rund 2.353 €/ Monat.

baute Wohnung liegt bei 88.464 SEK / Jahr⁶⁹. Es müssen also rund ein Drittel des Einkommens für die Mietkosten veranschlagt werden.

Es gibt Beispiele, wo bei fertig geplanten Projekten nicht mit dem Bau begonnen wird (RTK 2002: 1). Hinzu kommt die Tendenz, dass Neubauwohnungen schwer zu verkaufen sind (RTN 2002: 1). Viele Bauherren wollen die Wohnung oder das Eigenheim bereits vorkauft haben, bevor mit dem Bau begonnen wird um so das Risiko niedrig zu halten (RTN 2002: 3). Dies sorgt dafür, dass Bauvorhaben nicht umgesetzt werden.

Die Baukosten sind im Verlauf der 1990er Jahre stark angestiegen. Im Jahr 2000 liegen Kosten im Schnitt bei 20.000 SEK /qm Wohnfläche in der Provinz Stockholm. Dies entspricht einem Anstieg von 58% seit 1993. Der schwedische Schnitt liegt bei 15.200 SEK / qm. Zwischen 2000 und 2001 rechnet das RTN mit einem weiteren Anstieg um 25 % (RTN 2002: 4). Einen großen Anteil am Neubau haben Wohnungen mit Wohnrecht. Mietwohnungen werden überwiegend als Studenten-, alters- oder behindertengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt (RTN 2002: 3).

Im Verlauf der 1990er Jahre hat sich die Anzahl privater Akteure auf dem Wohnungsmarkt stark verringert, so dass in einigen Bereichen der Baubranche Oligopole und auch Monopole herrschen. Die schwache Konkurrenz wird als ein Grund für die steigenden Bau- und damit auch Wohnkosten angesehen. Die wenigen Beteiligten bauen nur wenige Wohnungen zu hohen Preisen und mit einer großen Gewinnspanne pro Objekt, kritisiert das RTN (RTN 2002: 7).

Probleme, wie sie oben beschrieben sind, herrschen nicht nur in Stockholm, sondern in der gesamten Region. Seit 2001 gibt es den regionalen Entwicklungsplan RUF⁷⁰ 2001, der sich auch mit Fragen der Wohnraumversorgung beschäftigt. Es fehlt allerdings an Handlungsanleitungen, die den Gemeinden bei Planung von Wohnraum als Orientierung dienen können (RTN 2002: 1).

Alle Gemeinden der Provinz Stockholm schätzen die jährliche Wohnungsproduktion als zu niedrig ein (RTN 2002: 3).

Ein weiteres Problem ist die zurückhaltende Planungstätigkeit der Gemeinden. So werden Detailpläne oft erst erarbeitet, wenn auch schon ein Bauherr gefunden ist. Dieser übernimmt dann oft die Planungsarbeit und legt der Gemeinde den Plan nur noch zur Modifikation bzw. Beschlussfassung vor (RTN 2002: 5).

⁶⁹ Dies entspricht rund 737 € / Monat.

⁷⁰ Regional utvecklingsplan för Stockholmsregion: Konzept zur Entwicklung der Region u.a. bzgl. der Zentrenbildung, ÖPNV-Ausstattung, Innenentwicklung. Soll die Konkurrenzfähigkeit stärken, gute Lebensbedingungen sichern und eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten. (www.rtk.sll.se Zugriff 04.04.2008)

Hinzu kommt, dass viele kommunale Wohnungsunternehmen nicht mehr bauen. Teile der Unternehmen sind bereits oder sollen zeitnah verkauft werden. Die Unternehmen beschränken ihr Tätigkeitsfeld auf die Verwaltung der Bestände (RTN 2002: 5).

Auch die steigenden Kosten für die technische Infrastruktur und sozialen Dienstleistungen, hervorgerufen durch das Bevölkerungswachstum, werden von vielen Gemeinden mit Sorge betrachtet (RTN 2002: 6).

Des Weiteren fallen einige staatliche Subventionen im Bereich des Wohnungsbaus im Verlauf der 1990er Jahre weg (RTN 2002: 6).

5. Programm „20.000 Wohnungen für Stockholm 2003 – 2006“

Ziel des Programms „20.000 Wohnungen“ ist es, die Voraussetzungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Bei vielen Projekten, deren Planungen bereits abgeschlossen sind, kommt zu Beginn des 21. Jahrhunderts die Durchführung nicht in Gang. Ein häufiger Grund hierfür ist die Tatsache, dass der Bauherr bereits vor Baubeginn einen Großteil der Wohnungen verkauft haben will. Aber gerade bei Eigentum und Wohnrecht sind die Wohnkosten sehr hoch, so dass die Nachfrage Ende der 1990er Jahre nur zögerlich ist. Die Baukosten steigen zudem seit den 1990er Jahren stark an. Allein zwischen 2000 und 2001 wird eine Zunahme der Kosten beim Neubau um 25 % registriert (RTN 2002: 1ff.).

Das nun folgende Kapitel befasst sich mit den Programminhalten zu „20.000 Wohnungen für Stockholm“ genauer. Im Kapitel 5.2. werden mit Hilfe des Statistischen Jahrbuchs die Veränderungen in der Wohnraumproduktion dargestellt und in Bezug auf das Programmziel, nämlich die Erhöhung der Wohnraumherstellung, bewertet.

5.1. „20.000 Wohnungen für Stockholm 2003 bis 2006“

5.1.1. Vorstellung

Stockholm und die gesamte Mälarregion sind von wirtschaftlichem Wachstum und Zuzug geprägt. Bis ins Jahr 2030 erwartet die Stadt ein Bevölkerungswachstum um 150.000 auf rund 900.000 Einwohner (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 6). Die Berechnungen der Stadt gehen von einem Bedarf an 80.000 Wohnungen, bei durchschnittlich 1,86 Zimmern pro Person, aus (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 9).

Dem wirtschaftlichen Wachstum steht der Wohnungsmarkt mit seinem unzureichenden Angebot bremsend gegenüber. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spielt eine wichtige Rolle bei den Standortentscheidungen der Unternehmen. Für die wirtschaftlichen Aktivitäten ist nicht nur das Vorhandensein von exklusiven Wohnstandorten für die Führungskräfte wichtig, sondern ein ausgewogener Wohnungsmarkt, auf dem alle Beschäftigten ihre individuellen Wohnnachfragen befriedigen können. Kann Stockholm einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt nicht gewährleisten, droht der Stadt der Verlust von Entwicklungspotential und Attraktivität.

Der Wohnraummangel betrifft nicht ausschließlich einzelne sachliche oder regionale Teilmärkte, sondern den gesamten Wohnungsmarkt der Stadt Stockholm wie auch der gesamten Provinz.

5.1.2. Das Programm

Im Zuge der zu erarbeitenden Richtlinien zur Wohnungsversorgung in der Gemeinde hat die Stadt Stockholm für die Mandatsperiode 2002 bis 2006 das Wohnungsversorgungsprogramm „20.000 Wohnungen“ erarbeitet. Das übergreifende Ziel dieses Programms ist die Schaffung günstiger Voraussetzungen, die den Bau von 20.000 Wohneinheiten ermöglichen. Das im Übersichtsplan von 1999 formulierte und festgesetzte Leitbild der Innenentwicklung bildet auch für dieses Programm die Grundlage. Es sollen die Zersiedlung der Stadt vermieden und die stadtnahen Erholungsgebiete und Naturreservate geschützt werden. Zudem führt die Innenverdichtung zu einer verbesserten Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Untersuchungen zur Flächennutzung innerhalb der Stadtgrenzen zeigen ein großes Potential freier bzw. gering genutzter Flächen. Mit Hilfe dieser Flächen kann die Stadt sowohl den gegenwärtigen Anspruch an die Neubauproduktion als auch einen Großteil des bis ins Jahr 2030 notwendigen Neubaus befriedigen (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 8). Dies hilft, die Grünstruktur und damit eine der Qualitäten der Stadt, die Nähe zu großflächigen Erholungsgebieten, zu schützen.

Ein wichtiger Bestandteil des Programms ist der Bau von Wohnungen, die von allen Teilen der Bevölkerung nachgefragt werden können. Es sollen Wohnungen verschiedener Kategorien bzgl. Größe, Zielgruppe und Bereitstellungsform entstehen. Wichtig ist der Bau von preiswerten Mietwohnungen wie auch von günstigen Wohnrechtswohnungen. Ein wichtiger Ansatz ist hier die Senkung der Produktionskosten. Dies versucht die Stadt u. a. indem auswärtige Wohnungsunternehmen aufgefordert werden, sich auf dem Stockholmer Wohnungsbaumarkt zu engagieren und dadurch einen verstärkten Wettbewerb zu erreichen (Andrén). Ein Instrument hierfür ist die bereits beschriebene Bodenzuweisung. Zwischen 2002 und Anfang 2004 werden bereits Bodenzuweisungen an 40 verschiedene Unternehmen ausgesprochen. In der Mandatsperiode 1998 – 2002 sind es nur etwa 10 Unternehmen (Kommunstyrelsen 2005: 4).

Darüber hinaus übernimmt die Stadt Kosten für Infrastruktur und Maßnahmen des Wohnumfeldes. Auch für frühere „Umweltsünden“ (Kommunstyrelsen 2005: 3) über-

nimmt die Stadt die Kosten, um so den Wohnungsbau nicht zusätzlich finanziell zu belasten.

Mindestens die Hälfte der 20.000 Wohnungen sollen auf dem Mietwohnungsmarkt errichtet werden. Den kommunalen Wohnungsunternehmen wird von der Stadt der Auftrag erteilt, 8.000 der 20.000 Wohneinheiten zu bauen. Diese entstehen sowohl durch den Ausbau im Bestand als auch durch neue Bodenzuweisungen. Die Bodenzuweisungen sind im Jahr 2004 abgeschlossen (Andrén).

Darüber hinaus soll der Wohnungsbau auch auf ein gutes Wohnumfeld achten, das Gemeinschaftsflächen bietet und Unsicherheiten im öffentlichen Raum entgegenwirkt (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 2).

Die Wohnungsbauvorhaben sind gekennzeichnet durch viele kleine Projekte, die auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Für die Stockholmer Innenstadt sieht das Programm eine City-Erneuerung vor. Ziel der Erneuerung ist die Durchmischung der Innenstadt, die überwiegend von Büronutzung geprägt ist. Hier soll die Wohn- und Freizeitnutzungen gestärkt werden. Das Ziel der Erneuerungsmaßnahmen ist die Schaffung einer lebendigen und sicheren Innenstadt für den ganzen Tag und für alle Teile der Bevölkerung.

Ein Teil der 20.000 Wohnungen entsteht in den 12 Entwicklungsgebieten der Stadt. Hier sollen in ehemaligen Industrie- und Hafengebieten neue Stadtquartiere errichtet werden (siehe Hammarby Sjöstad). Weitere Wohnungen entstehen in vorhandenen Quartieren durch Neubau, Dachausbau und Umnutzung, von Geschäfts- und Büroräumen zu Wohnungen (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 8).

5.1.3. Akteure

Die Durchführung des Programms wird vom Stadtrat 2002 beschlossen. Das Stadtleitungsbüro sorgt für die Durchführung politischer Entscheidungen. Ihm sind die Fach- und die Stadtteilverwaltungen unterstellt. Das Stadtbaubüro erarbeitet die Detailpläne für die einzelnen Projekte in der Innenstadt und den äußeren Stadtteilen und vergibt die Baugenehmigungen. Das Exploateringsbüro als Verwalter der städtischen Flächen ist verantwortlich für die Durchführung der Planung. Es werden die Flächen zu gewiesen, die von kommunalen oder privaten Unternehmen entsprechend der Detailpläne und der Absprachen zur Bodenzuweisung bebaut werden.

Weiterhin ist die Umweltverwaltung⁷¹ am Planungsprozess beteiligt. Diese liefert die Grundlagen für die Analyse der Umweltauswirkungen, die vom Stadtbaubüro erarbeitet wird, und überwacht die Planungen bezüglich der Frage des Umweltschutzes und der Lärmbelastung. Die Bauausführung übernehmen die kommunalen oder privaten Wohnungsunternehmen (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 7) .

Die fertig gestellten Wohnungen werden dann entweder von dem Unternehmen über die Wohnungsvermittlung vermietet oder als Wohnrecht verkauft. Entstehen Mietwohnungen auf städtischem Boden bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt. Das Gebäude gehört dem Bauherrn, der eine Abgabe für das Grundstück an die Stadt zahlt. Errichtet der Bauherr Wohnungen mit Wohnrecht auf städtischen Boden, kann er die Fläche der Stadt abkaufen.

5.1.4. Vorgehensweise der Stadt

Um den Wohnungsbau in Stockholm wieder in Gang zu bringen und den Bautakt zu erhöhen, hat die Stadt Wohnungsbauvorhaben auf die Frage hin analysiert, ob sie bis zum Jahr 2006 begonnen werden können. Es handelt sich hierbei größtenteils um Vorhaben, die in den vorhergehenden Jahren entwickelt und diskutiert werden, letztendlich aber nicht weiter geplant oder ausgeführt sind. Bei dieser Analyse versucht nun die Stadtverwaltung, den Grund für den Planungsstopp herauszufinden und die Planung durch das Aufstellen von Detailplänen wieder aufzunehmen.

Dazu werden die Bauvorhaben entsprechend des Schwierigkeitsgrades ihrer Durchführung klassifiziert. Kriterien zur Beurteilung von Durchführungsschwierigkeiten sind technische Komplikationen, große Veränderungen in der Infrastruktur, umfassende Sanierungsmaßnahmen und die Notwendigkeit der Umsiedlungen betroffener Anwohner. Insgesamt werden Vorhaben mit rund 23.000 Wohneinheiten als durchführbar beurteilt. Mit Hilfe dieser Untersuchung werden Projekte für 20.000 Wohneinheiten herausgesucht. In dieser Analyse wird ebenfalls deutlich, dass die potenziellen Bauherren kleinere bis mittlere Projekte von 50 bis 150 Wohneinheiten in guter Lage und guter Anschließung an den ÖPNV bevorzugen. Diese Planungsphase ist im Juni 2004 abgeschlossen (Stadsbyggnadskontoret 2004b: 3).

⁷¹ Miljöförvaltning.

5.2. Dokumentation der Veränderungen

5.2.1. Flächennutzung

Die Stadt Stockholm wird in drei Stadtteile gegliedert. Diese setzen sich aus mehreren Bezirken zusammen.

Stockholm verfügt über eine Gesamtfläche von 21.592 Hektar. Davon sind rund 9.500 Hektar Wasser- und Grünflächen. Die Grünflächen beinhalten städtische Parkanlagen und Naturgebiete, die sich innerhalb der Stadtgrenzen befinden. Die Siedlungsflächen⁷² nehmen 8.788 der 21.592 Hektar ein. Zu den sonstigen Flächen, rund 3.300 Hektar, zählen Flächen, die einer bestimmten Nutzung zugeführt sind und sich nicht im Verantwortungsbereich der Stadtteilämter befinden. Hierzu gehören z. B. der innerstädtische Flugplatz Bromma und die Flächen des Djurgården⁷³ (USK 2008: 101).

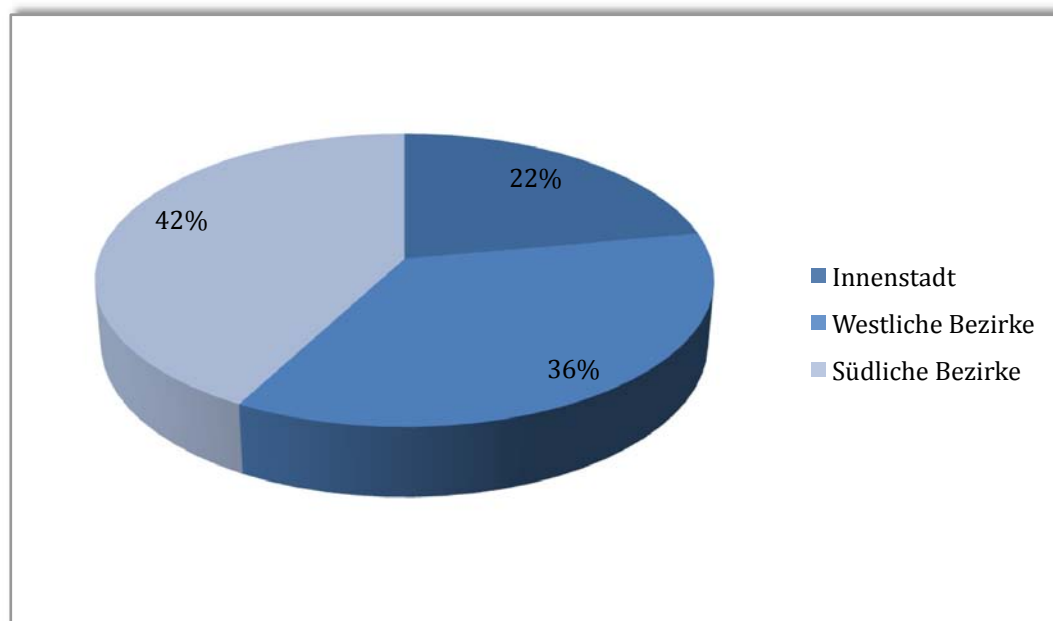


Abb. 5: Anteil der drei Stadtteile an der Gesamtfläche 2006

Die Innenstadtbezirke nehmen mit 4.776 Hektar die geringste Fläche im Stadtraum ein. Die südlichen Bezirke verfügen über eine Fläche von 9.112 Hektar, die westlichen Bezirke nehmen eine Fläche von 7.704 Hektar ein. Diese Angaben beinhalten Land- und Wasserflächen (USK 2008: 101).

⁷² Siedlungsfläche und Verkehrsflächen.

⁷³ Insel im Stockholmer Stadtgebiet mit ausgedehnten Waldflächen.

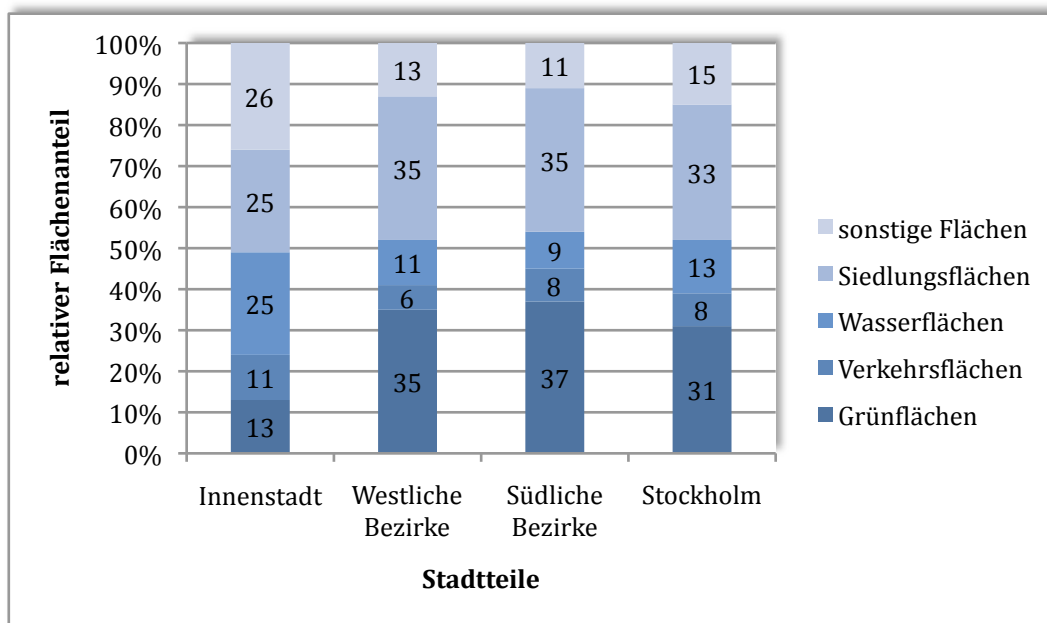


Abb. 6: Flächennutzung nach Stadtteilen 2006

Von den drei Stadtteilen verfügt die Innenstadt über die meisten Wasserflächen. 1.199 Hektar der 4.776 Hektar sind mit Wasser bedeckt. Die Siedlungsfläche hat einen Anteil von 1.214 Hektar an der Gesamtfläche. Die Innenstadt verfügt über etwa 605 Hektar Grünfläche (USK 2008: 101).

Die westlichen Bezirke zeichnen sich durch einen großen Anteil an Grünflächen aus. Die Siedlungsfläche beträgt 3.175 Hektar (USK 2008: 101).

Die südlichen Bezirke nehmen mit 9.112 Hektar den größten Anteil an der städtischen Fläche ein. Einer Siedlungsfläche von 3.877 Hektar stehen 3.404 ha Naturfläche gegenüber (USK 2008: 101).

5.2.2. Bevölkerungsentwicklung

Zur Bevölkerungsentwicklung gibt es bereits Ausführungen im zweiten Kapitel, die sich allerdings allgemeiner auf die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte und die Bevölkerungszusammensetzung konzentrieren. Nun soll das Augenmerk auf der Bevölkerungsentwicklung und -verteilung innerhalb des Stadtgebietes im Programmzeitraum 2003 bis 2006 liegen. Die aufgeführten Daten beziehen sich immer, wenn nicht anders

benannt, auf den 31.12. des jeweiligen Jahres. Das Jahr 2002 wird zusätzlich gewählt, um die Ausgangssituation darstellen zu können.

Einwohnerzahlen

Jahr/ Stadtteil	2002	2003	2004	2005	2006
Innenstadt	280.595	283.482	285.826	288.886	292.318
Westliche Bezirke	198.459	198.695	198.539	199.618	202.845
Südliche Bezirke	279.094	279.544	280.679	282.534	287.722
Stockholm gesamt	758.148	761.721	765.044	771.038	782.885

Tab. 11: Einwohnerentwicklung nach Stadtteil 2002 – 2006

Die gesamte Stadt verzeichnet zwischen 2003 und 2006 eine Bevölkerungszunahme von 24.737 Einwohnern. Allerdings wachsen die einzelnen Stadtteile unterschiedlich stark. Die Innenstadt verzeichnet über den gesamten Zeitraum hohe Bevölkerungszunahmen. Jedes Jahr steigt die Zahl der Einwohner um etwa 3.000 an. Für die äußeren Bezirke fallen die Zuwachszahlen 2003 deutlich geringer aus. Während diese in den südlichen Bezirken schon 2004 wieder um 1.135 Menschen ansteigen, geht die Zahl der Einwohner in den westlichen Stadtteilen zurück. Im Jahr 2005 melden dann alle drei Stadtbereiche deutliche Einwohnerzuwächse. Dieser Trend setzt sich 2006 fort und verstärkt sich. Insgesamt erlebt Stockholm-Stadt ein Bevölkerungswachstum zwischen 2005 und 2006 um 11.847 Einwohner.

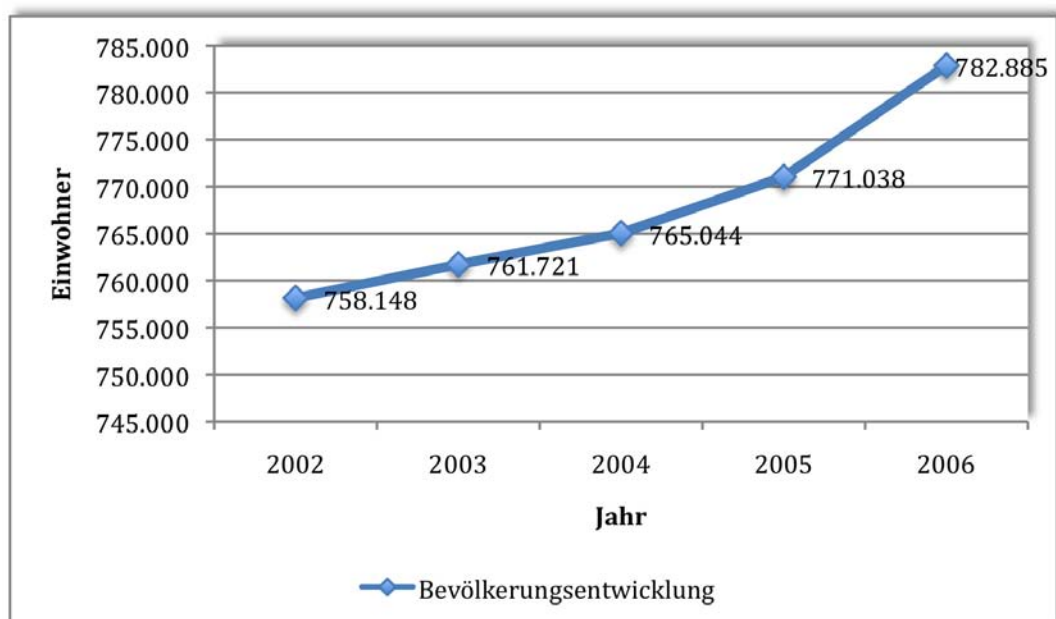


Abb. 7: Einwohnerentwicklung in Stockholm zwischen 2002 und 2006

Bevölkerungsdichte

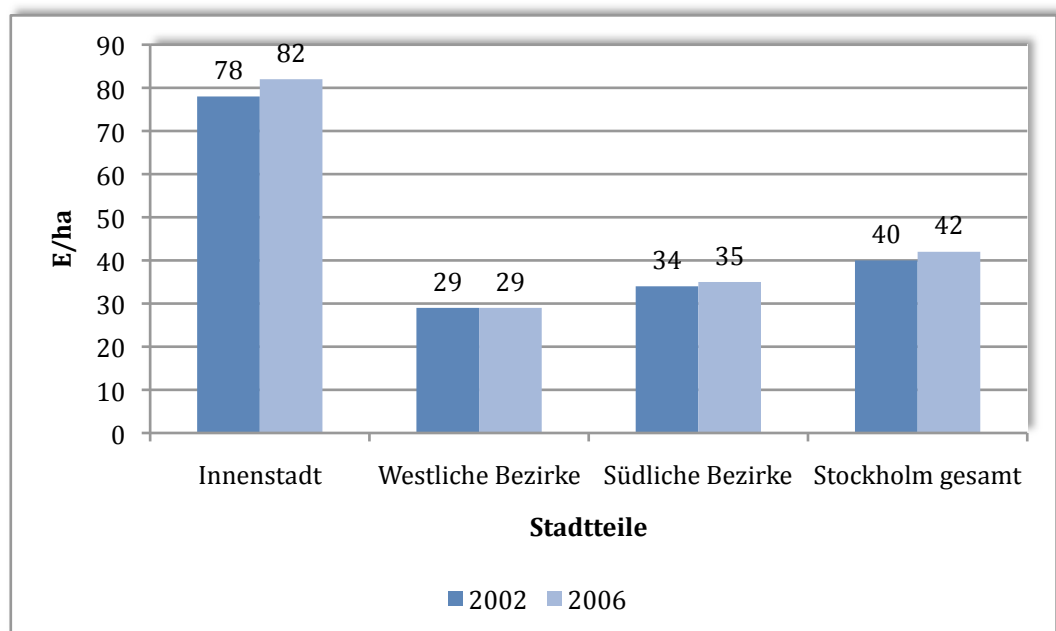


Abb. 8: Bevölkerungsdichte E/ha nach Stadtteil 2002 und 2006

Die Gesamtfläche Stockholms beträgt 21.592 Hektar. Für die Berechnung der Bevölkerungsdichte werden die 18.774 Hektar Landflächen zu Grunde gelegt. Dies ergibt eine Bevölkerungsdichte von 40 Einwohner/ Hektar im Jahr 2002 und 42 Einwohner/ Hektar im Jahr 2006.

tar 2006. Die Zahl der Einwohner pro Hektar steigt gesamtstädtisch in den vier Jahren nur leicht an. Am stärksten nimmt die Bevölkerungsdichte in der Innenstadt zu. Hier leben auf einer Fläche von 3.575 Hektar im Jahr 2002 78 Einwohner/Hektar. Zum Ende des Jahres 2006 sind es 82 Einwohner/ Hektar. Die höchste Einwohnerdichte Stockholms weist der Bezirk Södermalm (Innenstadt) auf. Hier leben 2002 131 Einwohner/ Hektar. 2006 sind es 139 Einwohner/ Hektar. An zweiter Stelle befindet sich Norrmalm, ebenfalls in der Innenstadt, mit fast 125 bzw. 128 Einwohnern/ Hektar im Jahr 2002 bzw. 2006.

In den südlichen Bezirken leben auf 8.313 Hektar 34 (2002) bzw. 35 (2006) Einwohner. Die wenigsten Einwohner pro Hektar hat Alvsjö, einer der südlichen Bezirke.

In den westlichen Vororten bleibt die Bevölkerungsdichte mit 29 Einwohner/ Hektar, auf 6.884 Hektar, gleich.

Bevölkerungssaldo

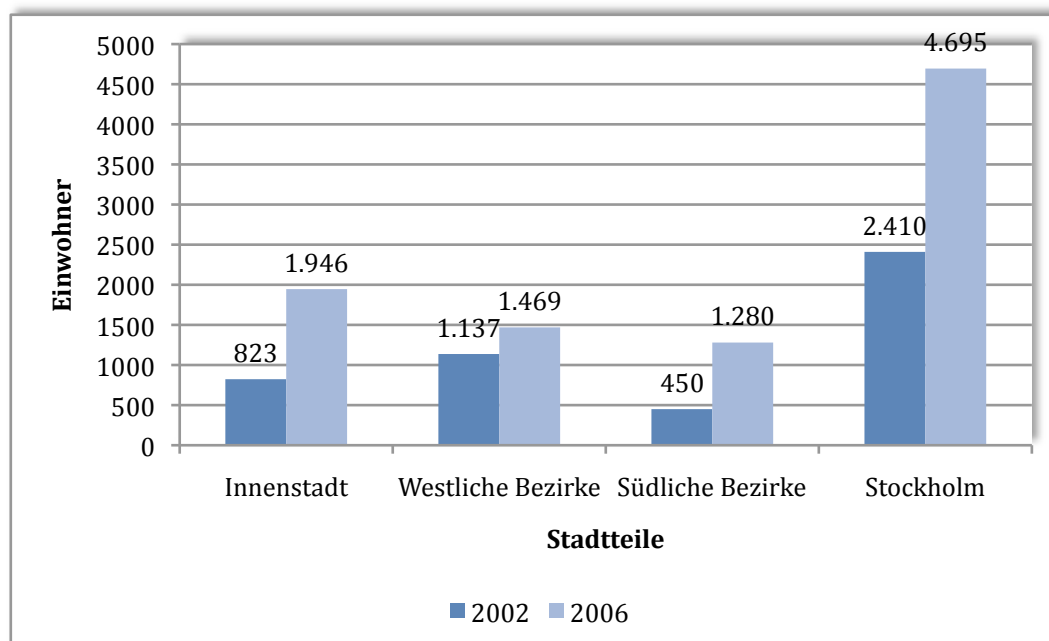


Abb. 9: Bevölkerungssaldo nach Stadtteil 2002 und 2006

Die Zahl der Geburten nimmt sowohl in der Innenstadt als auch in den äußeren Stadtteilen stetig zu. 2002 werden in Stockholm 10.344 Kinder geboren, 2006 sind es 12.144 Kinder. Der geburtenreichste Stadtteil ist 2006 mit 4.874 Lebendgeborenen die Innenstadt, gefolgt von den südlichen Stadtteilen mit 4.257 Geburten (USK 2008: 164).

Die Zahl der Sterbefälle geht in Stockholm von 7.934 (2002) auf 7.449 (2006) leicht zurück (USK 2008: 165).

Stockholm verzeichnet also für die Jahre 2002 bis 2006 einen positiven Bevölkerungssaldo (siehe Abb. 9). Der positive Bevölkerungssaldo aus Geburten- und Sterberate ist ein Grund für die wachsende Einwohnerzahl Stockholms in den beobachteten vier Jahren. Des Weiteren erklärt sich die Bevölkerungszunahme aus dem positiven Wanderungssaldo, der im nächsten Abschnitt genauer betrachtet wird.

Wanderung

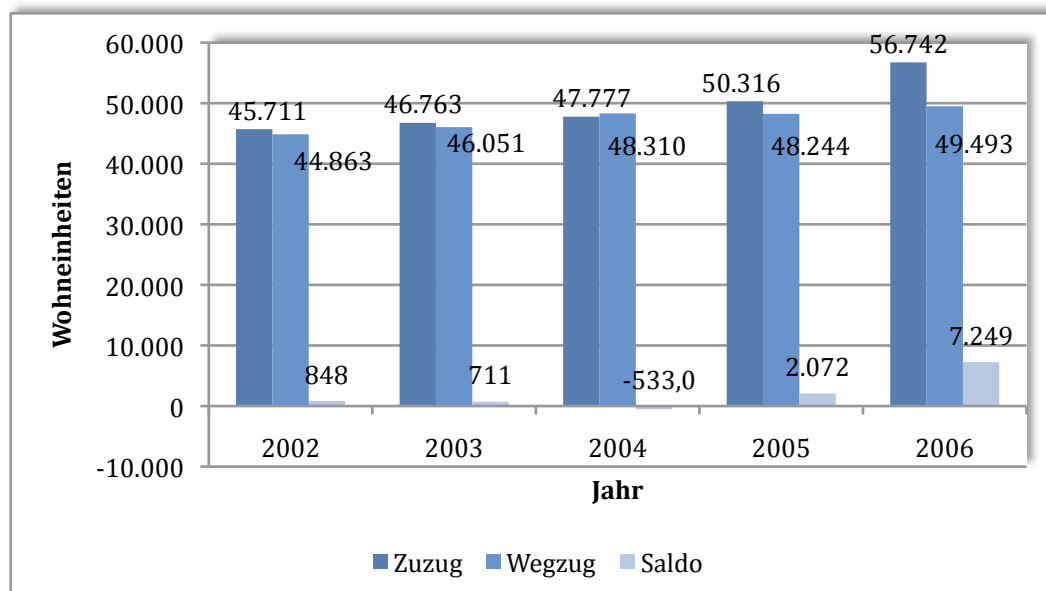


Abb. 10: Zu- und Wegzüge Stockholm 2002 bis 2005 aus USK 2008: 175

Aus der Abb. 10 wird ersichtlich, dass sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge für die Jahre 2002 bis 2006 ansteigen. Allerdings sind, mit Ausnahme von 2004, die Zuzüge immer höher als die Wegzüge, so dass sich insgesamt ein positiver Wanderungssaldo ergibt.

Besonders in den Jahren 2005 und 2006 ziehen deutlich mehr Menschen nach Stockholm, als dass Einwohner die Stadt verlassen. 2002 ziehen fast 57.000 Menschen nach Stockholm (USK 2007b: 6).

Der Zuzugsüberschuss gegenüber dem restlichen Land und dem Ausland ist am größten bei der Altersgruppe der 19- bis 28- Jährigen, also der Gruppe der jungen Erwachsenen und liegt bei etwa 11.000 Personen im Jahr 2006. Das sind, laut USK, 2.700 Perso-

nen mehr als 2005. Die Gruppe der 30- bis 44- Jährigen verlässt Stockholm dagegen in Richtung Umland (USK 2007b: 8).

Bevölkerungsprognose

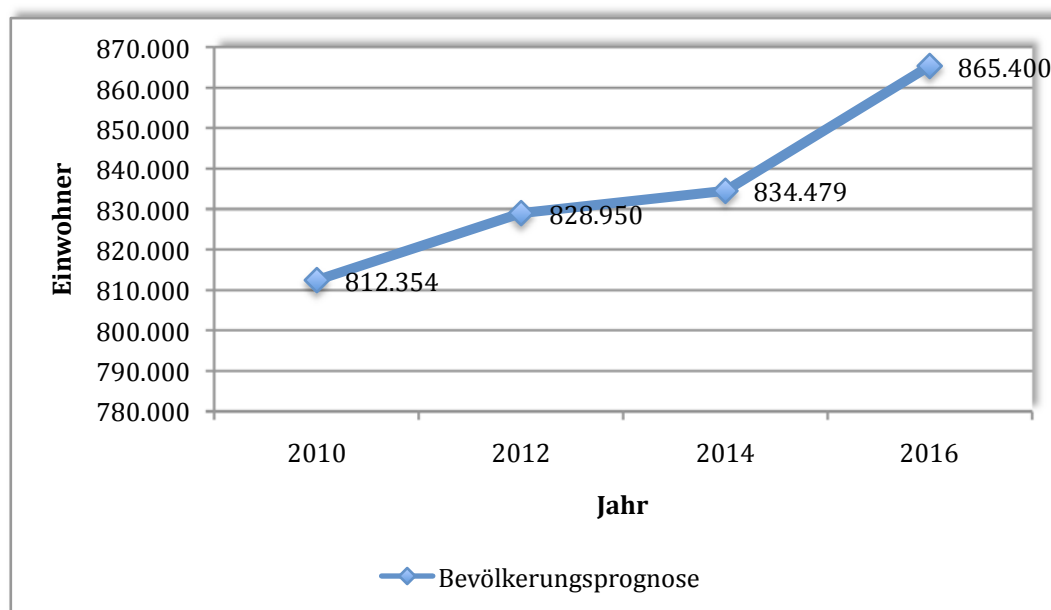


Abb. 11: Bevölkerungsprognose für Stockholm 2010 bis 2016

Das USK prognostiziert der Stadt Stockholm ein Bevölkerungswachstum um 82.515 Einwohner bis ins Jahr 2016. Nahezu die Hälfte der Bevölkerungszunahme wird sich in den südlichen Bezirken vollziehen. Hier geht die Stadt von einem Wachstum um 40.455 Einwohner aus. Die südlichen Stadtteile werden 2016 die bevölkerungsreichsten Bezirke stellen. Die Innenstadt fällt auf Platz zwei.

5.2.3. Wohnraumversorgung

Wohnungsbestand

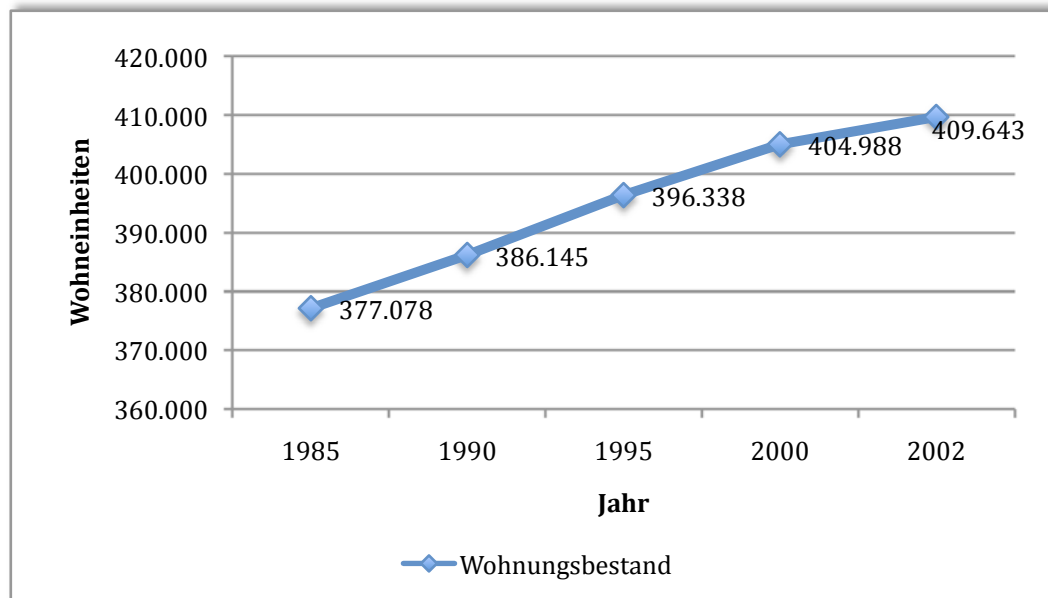


Abb. 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stockholm 1985 bis 2002

Die Anzahl der Wohneinheiten hat in den 17 Jahren von 1985 bis 2002 um 32.565 Wohnungen zugenommen. Das ergibt eine durchschnittliche Wohnraumproduktion von 1.915 Wohneinheiten pro Jahr.

Die Abb. 13 zeigt den Zuwachs an Wohneinheiten pro Fünfjahresintervall bis 2000 bzw. den Zuwachs zwischen 2000 und 2002. Zwischen 1985 und 1990 werden rund 9.100 Wohnungen errichtet, bis 1995 steigt die Produktion auf fast 10.500 Wohneinheiten und fällt dann bis zum Jahr 2000 auf 8.650 Wohnungen. In den ersten 15 Jahren des betrachteten Zeitraums liegt der durchschnittliche Wohnungsbau bei 1.860 Wohneinheiten pro Jahr. Zwischen 2000 und 2002 entstehen bereits 4.655 Wohnungen, das entspricht 2.327,5 Wohneinheiten pro Jahr. Hier ist bereits ein leichter Anstieg des Bauakts zu erkennen, der auch über dem Durchschnittswert des Zeitraums 1990 bis 1995 von 2.098,6 Wohneinheiten liegt (USK 2008: 184).

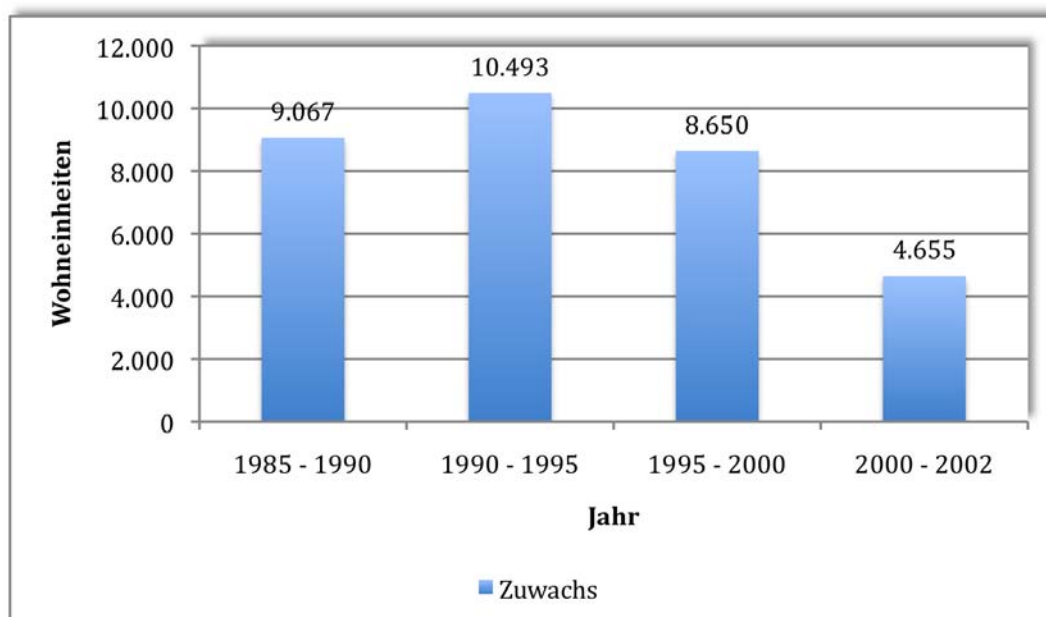


Abb. 13: Zuwachs an Wohneinheiten in Stockholm 1985 bis 2002

Im Folgenden soll die Verteilung der Wohnraumproduktion auf Mehrfamilien- und Kleinhäuser betrachtet werden.

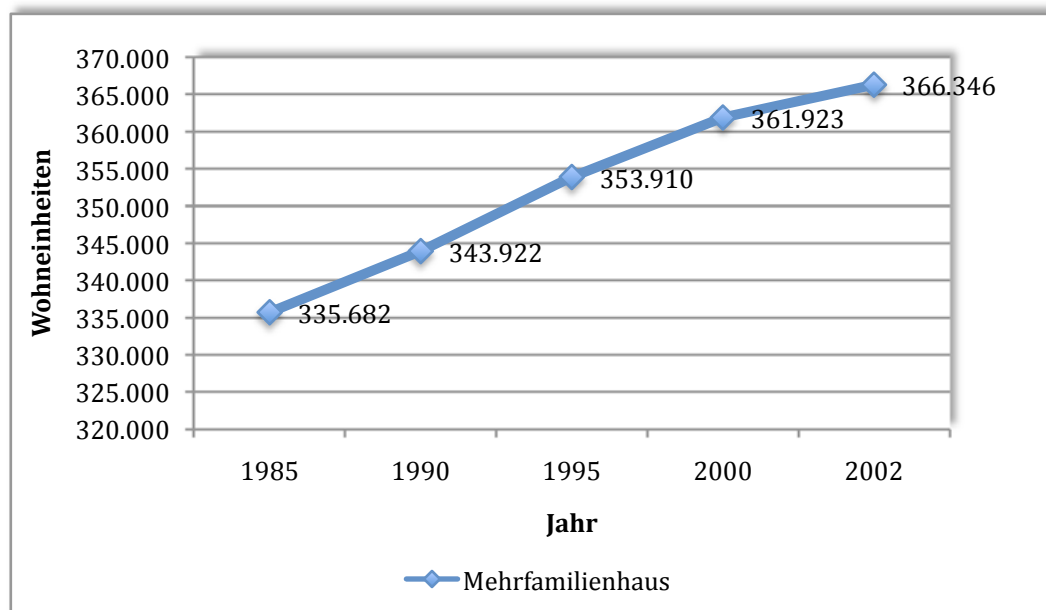


Abb. 14: Bestand an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Stockholm 1985 bis 2002

Der Großteil der Wohnungsproduktion erfolgt in Mehrfamilienhäusern. Hier entstehen zwischen 1985 und 2002 30.664 Wohneinheiten (USK 2008: 184).

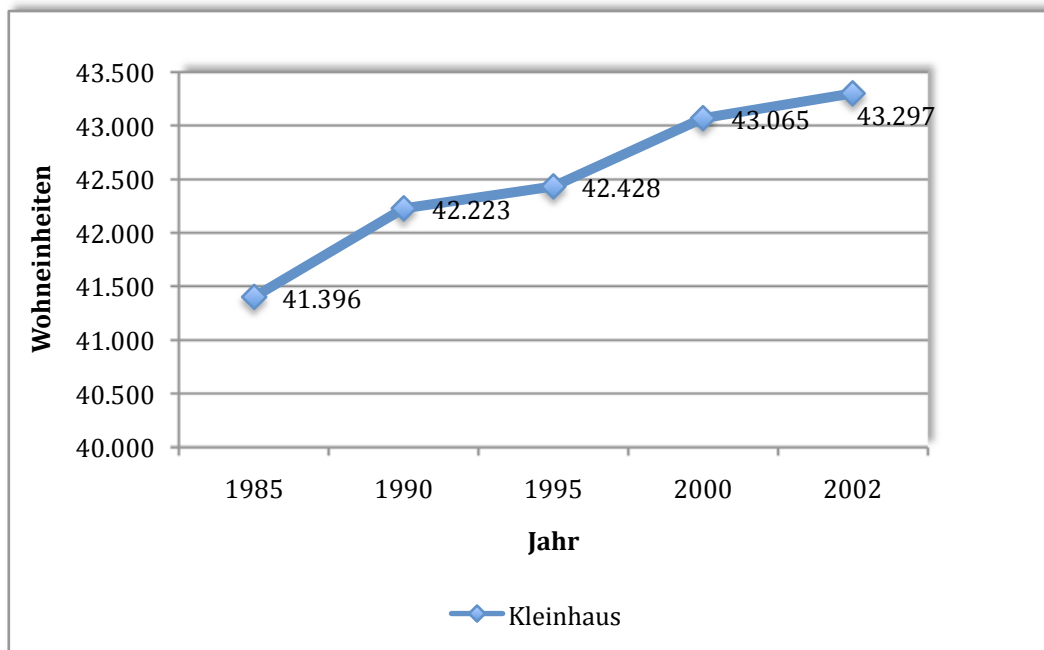


Abb. 15: Bestand an Wohneinheiten in Kleinhäusern in Stockholm 1985 bis 2002

In Kleinhäusern entstehen mit 1.901 Wohneinheiten deutlich weniger Wohnungen. Bereits in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre steigt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stark an, gefördert durch günstige ökonomische Bedingungen und staatliche Subventionen (Borgegård 2004: 32). Zwischen 1985 und 1990 werden 827 Wohneinheiten in Kleinhäusern errichtet. Mit der wirtschaftlichen Krise zu Beginn der 1990er Jahre sinkt auch die Neuproduktion von Kleinhäusern in Stockholm auf 205 Wohneinheiten bis 1995. Zwischen 1995 und 2000 steigt der Bau von Wohnungen wieder um 637 Wohneinheiten an und erreicht im Jahr 2002 einen Bestand von 43.297 Wohnungen, 232 zusätzliche Wohneinheiten gegenüber dem Jahr 2000 (USK 2008: 184).

Wie verteilt sich der Bestand im Jahr 2002 auf die Stadtteile? Die Abb. 16 macht deutlich, dass in die Bezirke der Innenstadt über den größten Bestand verfügen, gefolgt von den südlichen Bezirken. Die Innenstadtbezirke nehmen, wie gezeigt, nur 22 % der Stadtfläche ein, davon sind wiederum nur ein Viertel Siedlungsflächen. Die südlichen Bezirke machen 42 % der städtischen Fläche aus. Hiervon werden 36 % als Siedlungsflächen genutzt.

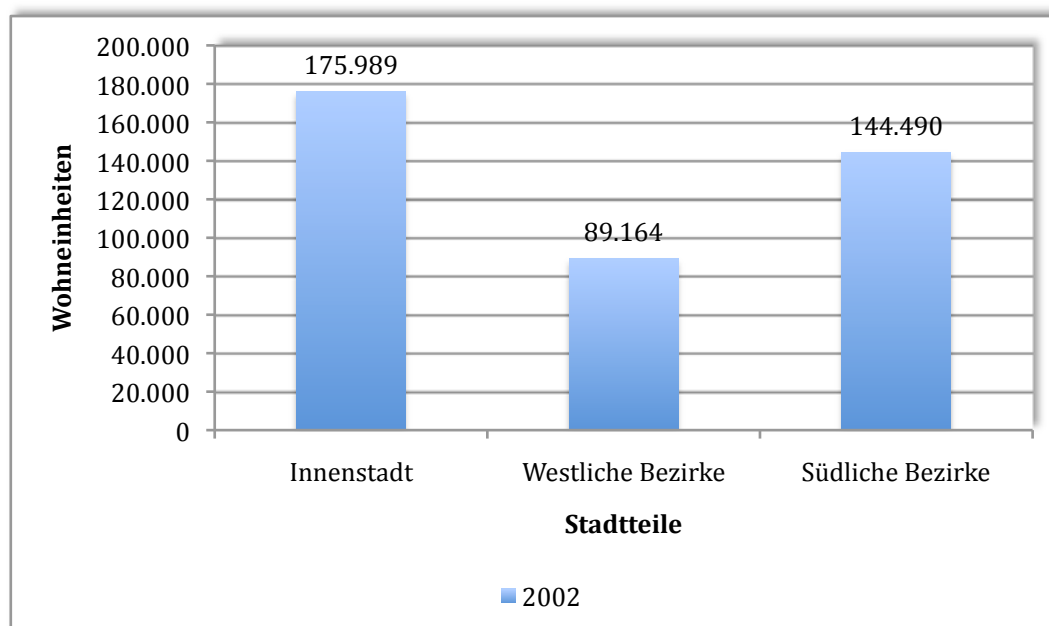


Abb. 16: Bestand an Wohneinheiten 2002 nach Stadtteil 2002

In der Innenstadt bilden Einraumwohnungen, mit rund 66.100 Wohneinheiten, den größten Anteil am Bestand. Je größer die Wohnungen werden, desto geringer wird ihr Anteil am Gesamtbestand. In den äußeren Stadtteilen stellt sich die Verteilung der Wohnungsgrößen anders da. In den westlichen Stadtteilen überwiegen die Dreiraumwohnungen, in den südlichen Bezirken ist der Bestand an Zweiraumwohnungen am größten. Wohnungen mit nur einem Zimmer stehen in den Außenbezirken an dritter Stelle. Auch hier gilt: je größer die Wohnungen werde, also ab 5 Zimmern und größer, nimmt der Bestand stark ab (USK 2004: 169 - 199).

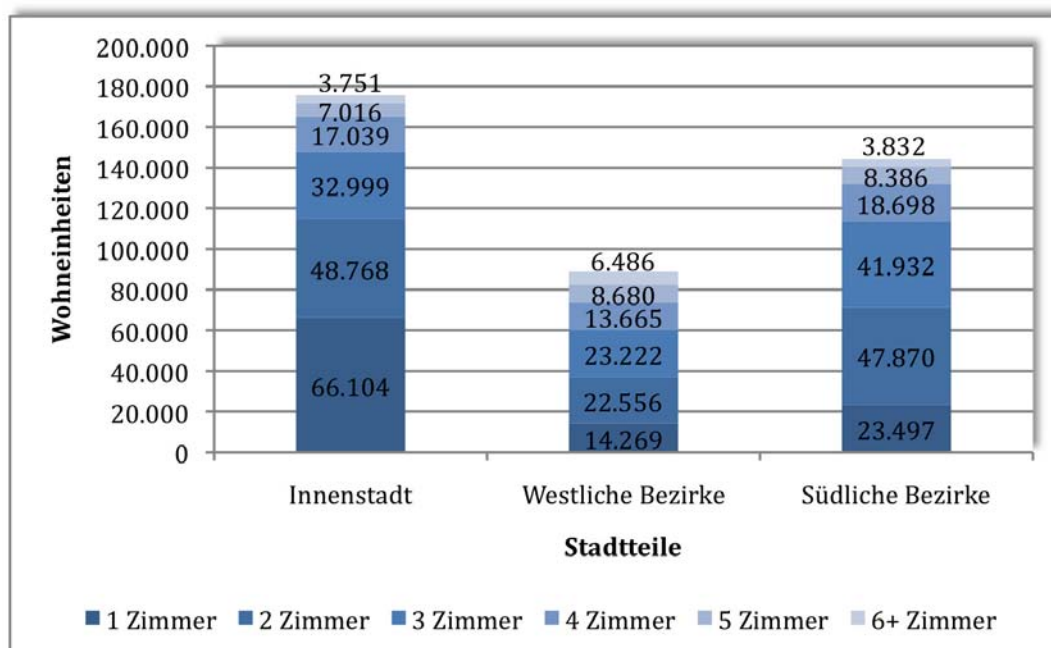


Abb. 17: Bestand Wohneinheiten nach Stadtteil und Wohnungsgröße 2002

Der große Wohnraumbestand im flächenmäßig kleinsten Stadtteil lässt auf eine hohe Bebauungsdichte in der Innenstadt schließen.

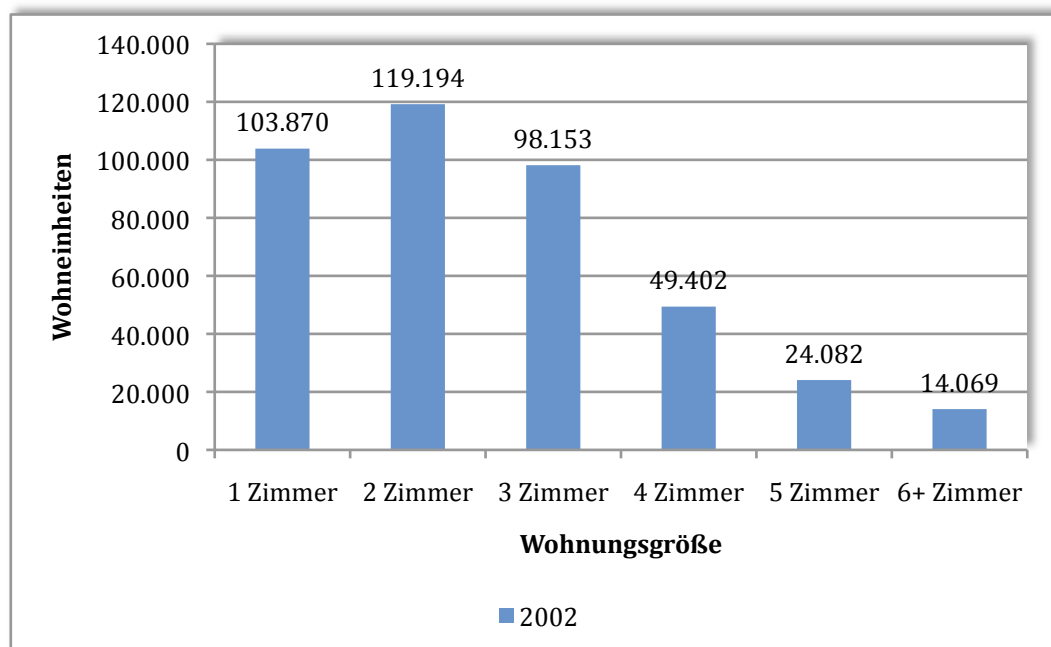


Abb. 18: Bestand Wohneinheiten nach Wohnungsgröße in Stockholm 2002

Die Abb. 18 gibt den Bestand nach Wohnungsgröße für die Stadt insgesamt wieder. Es zeigt sich, dass in Stockholm-Stadt die Zweiraumwohnungen dominieren. Diese stellen

29,1 % des Gesamtbestands an städtischem Wohnraum. An zweiter und dritter Stelle folgen die Ein- und Dreiraumwohnungen. Insgesamt bilden Wohnungen mit einem bis drei Zimmern 78,4 % des Stockholmer Wohnraumbestands (USK 2004: 41).

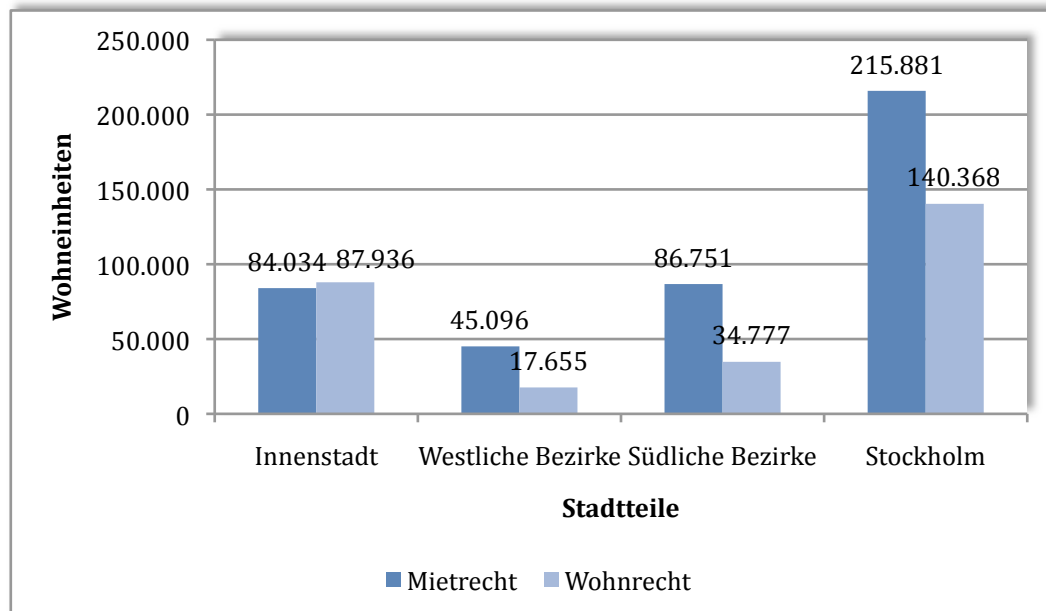


Abb. 19: Bestand nach Bereitstellungsform in Mehrfamilienhäusern nach Stadtteil 2002

Im Jahr 2002 ist das Mietrecht mit 58,9 % die überwiegende Bereitstellungsform in den Mehrfamilienhäusern. 38,3 % des Bestandes sind Wohnungen mit Wohnrecht. Der Bestand an Eigentumswohnungen macht nur 2,8 % aus. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die vom Hauseigentümer selbst genutzt werden.

In der Innenstadt ist das Verhältnis von Miet- und Wohnrechtswohnungen ausgeglichen. Der Bestand an Wohnungen mit Wohnrecht liegt um knapp 3.900 Wohneinheiten über dem Mietwohnungsbestand. In den äußeren Stadtteilen überwiegt das Mietrecht (USK 2004: 42).

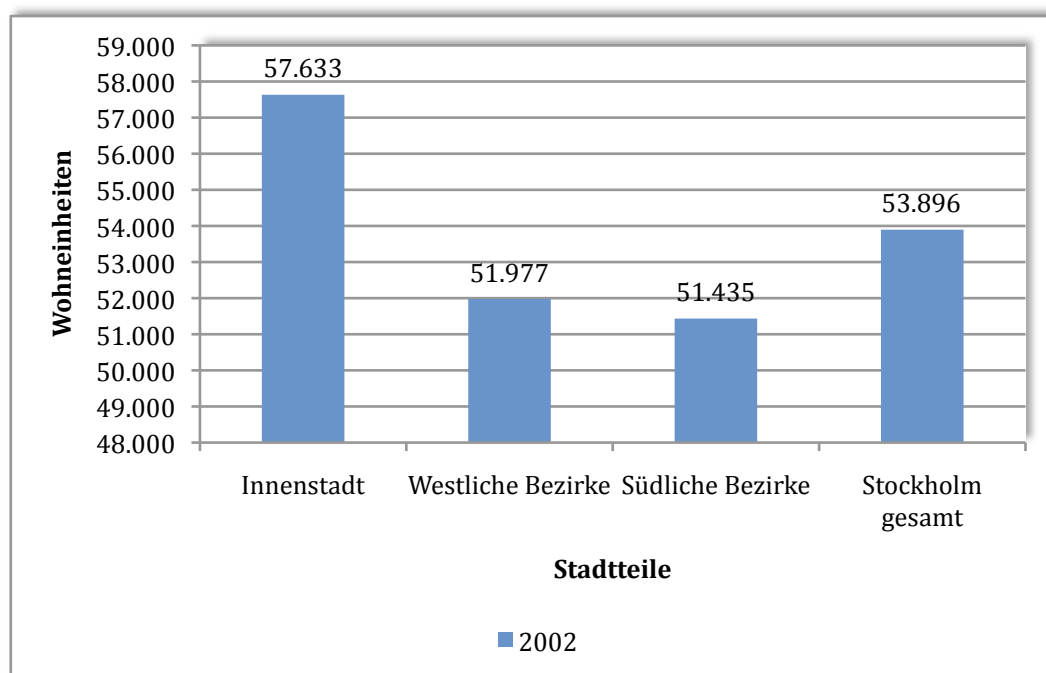


Abb. 20: Jahresmiete pro Wohnung in SEK nach Stadtteil 2002

Die Jahresmiete beträgt 2002 durchschnittlich 53.896 SEK⁷⁴. Die Bezirke der Innenstadt verzeichnen höhere Mietkosten als die äußeren Bezirke und Stockholm insgesamt. Hier müssen im Schnitt 57.633 SEK⁷⁵ für eine Wohnung gezahlt werden. In den äußeren Bezirken kostet eine Wohnung durchschnittlich 51.706 SEK⁷⁶ (USK 2004: 201).

Die jährliche Abgabe von Wohnungen mit Wohnrecht beträgt im Schnitt 37.704 SEK⁷⁷ in Stockholm (USK 2004: 205).

⁷⁴ Dies entspricht einer monatlichen Miete von etwa 450 €.

⁷⁵ Dies entspricht einer monatlichen Miete von etwa 480 €.

⁷⁶ Dies entspricht einer monatlichen Miete von etwa 430 €.

⁷⁷ Dies entspricht einer monatlichen Abgabe von ca. 314 €.

Planungen

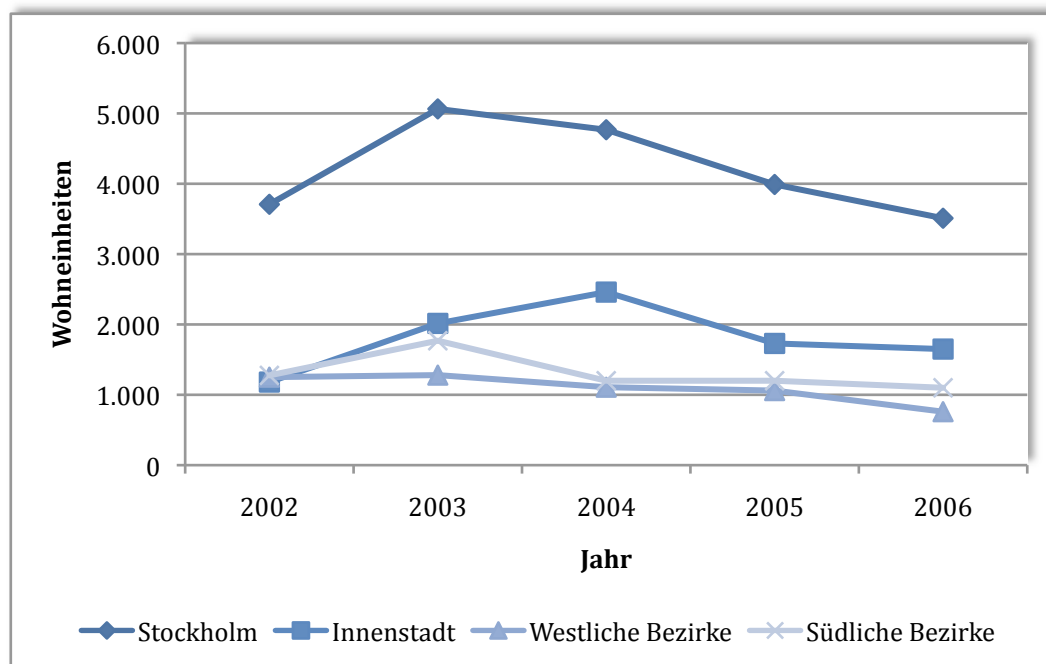


Abb. 21: geplante Neubauten nach Stadtteil 2002 bis 2006

Während des Programmzeitraums ist für die Stadt Stockholm ein Wohnungsneubau von 17.332 Wohneinheiten geplant. 7.855 dieser neuen Wohnungen sollen in der Innenstadt entstehen, 4.208 in den südlichen und 5.269 in den westlichen Vororten. Bereits im ersten Programmjahr sollen 5.064 Wohnungen errichtet werden. Bis ins Jahr 2006 sinkt die geplante Produktion auf 3.510 Wohneinheiten (USK 2003: 184).

Wohnraumproduktion

	2003	2004	2005	2006	Gesamt
Neubau	2.715	1.684	1.693	4.194	10.286
Umbau	1.048	1.171	856	92	3.167
Gesamt	3.763	2.855	2.549	4.286	13.453

Tab. 12: Wohnraumproduktion in Stockholm 2003 bis 2006

Die Tab. 12 gibt eine Übersicht zur tatsächlichen Wohnraumproduktion durch Neu- und Umbau. Zwischen 2003 und 2006 entstehen insgesamt 10.286 Wohneinheiten durch Neubau. Der Umbau von Wohnraum beinhaltet die Wohnungsteilung und die Zusam-

menlegung von Wohnraum, den Dachausbau sowie die Umnutzung von Büro- und Geschäftsräumen.

Der Umbau hat 2003 und 2004 mit 28 % bzw. 41 % einen großen Anteil am Nettozuschuss. In den Jahren 2005 und 2006 geht die Zahl der Umbauten jedoch zurück. Im Jahr 2006 entstehen nur noch rund 2 % des Wohnungszuschusses durch Umbaumaßnahmen. Hier konzentriert sich der Wohnungsbau auf die Neubauproduktion.

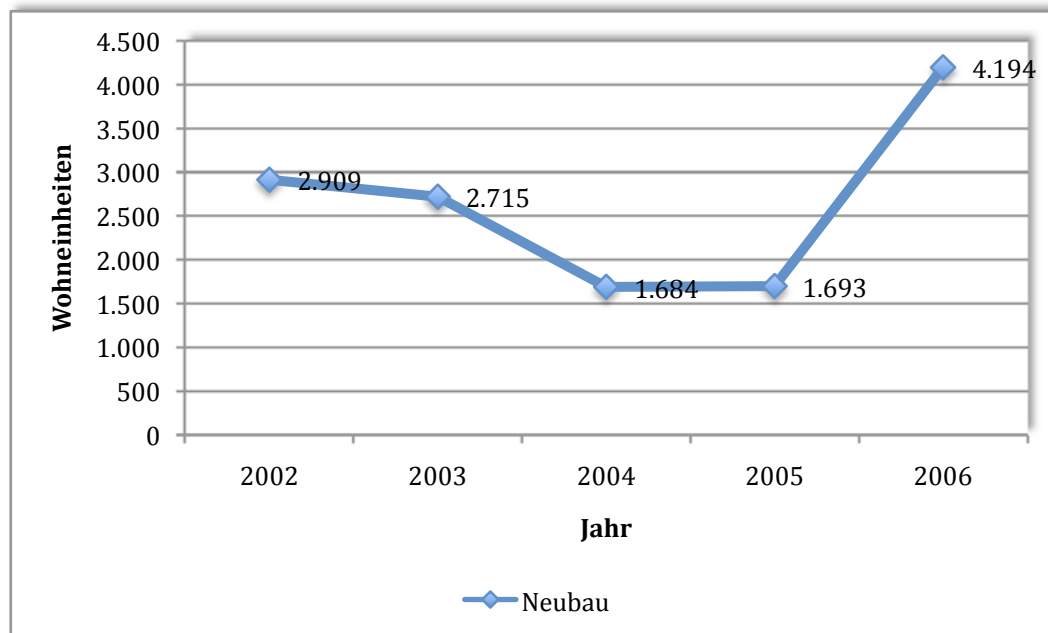


Abb. 22: Wohnungsneubau in Stockholm 2002 bis 2006

Wie oben gezeigt, macht der Wohnungsneubau einen großen Teil des Zuwachses an Wohnraum aus. Deshalb wird der Verlauf der Neuproduktion in der Abb. 23 nochmals dargestellt. Hier zeigt sich, dass bereits 2002, also vor Programmbeginn, der Wohnungsneubau auf einem vergleichsweise hohen Niveau stattfindet. 2003 geht die Zahl der Neubauten um etwa 200 Wohnungen zurück. In den Jahren 2004 und 2005 fällt die Produktion unter die Marke von 2.000 und nimmt erst 2006, dann allerdings sehr deutlich, wieder zu.

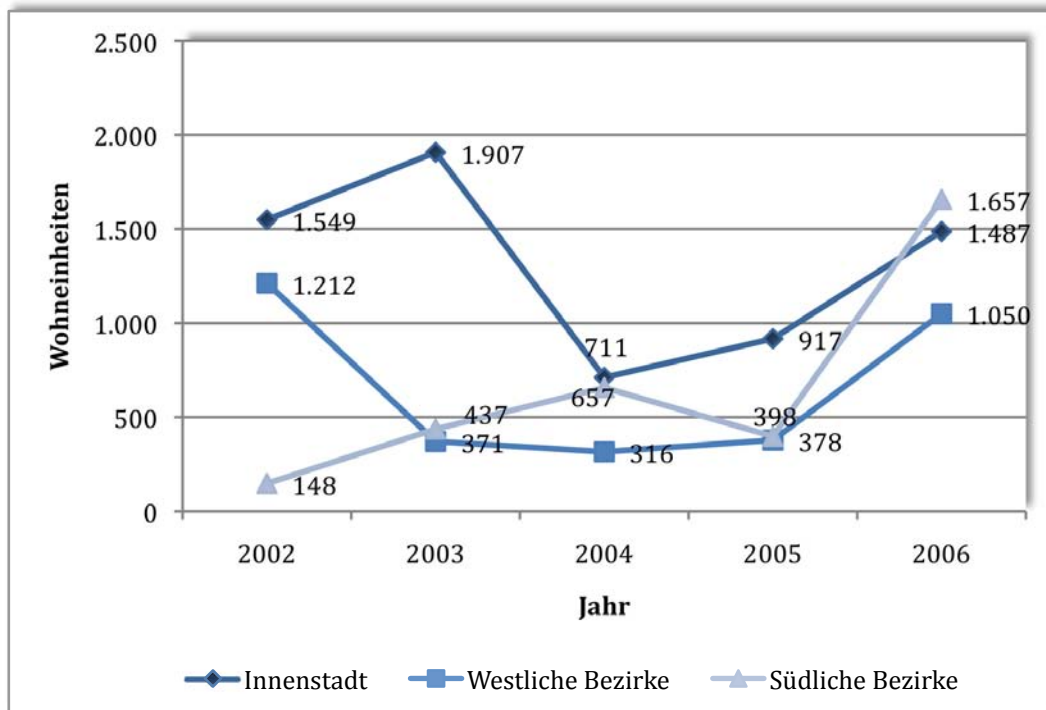


Abb. 23: Wohnungsneubau nach Stadtteil 2002 bis 2006

Betrachtet man den Wohnungsbau getrennt nach Stadtteilen, stellt sich eine differenziertere Entwicklung dar (siehe Abb. 23). In den Innenstadtbezirken liegt der Wohnungsbau 2002 im städtischen Vergleich mit 1.549 Neubauten auf dem höchsten Niveau. In den westlichen Bezirken entstehen 1.212 neue Wohnungen. Der Wohnungsbau der südlichen Stadtteile ist jedoch mit 148 Wohneinheiten nur gering. Im Jahr 2003 können die innerstädtischen Bezirke einen Anstieg der Produktion auf 1.907 Wohneinheiten verzeichnen. Auch in den südlichen Bezirken nimmt der Wohnungsbau leicht zu. In den westlichen Stadtteilen fällt das Produktionsniveau stark ab und verbleibt in den nächsten zwei Jahren auf dem niedrigen Niveau von 300 bis 400 Wohneinheiten pro Jahr. Auch die Innenstadt erlebt 2004 einen drastischen Produktionseinbruch, erholt sich jedoch 2005 wieder leicht und erreicht 2006 knapp den Stand von 2002. In den südlichen Bezirken befindet sich der Wohnungsbau bis 2005 auf niedrigem Niveau; die Produktionseinbrüche, die die westlichen Bezirke bereits 2003 und die Innenstadt 2004 erleben, bleiben aus. 2005 geht der Wohnungsbau zwar auch in den südlichen Stadtteilen wieder zurück, steigt dann 2006 allerdings stark an und übertrifft sogar die Zahlen der Innenstadt. Ein Grund hierfür sind die möglicherweise größeren Flächenreserven in den südlichen Bezirken. Das Jahrbuch macht dazu keine Angaben und auch in Publikationen zum Programm „20.000“ findet sich hierzu keine Begründung.

Insgesamt entstehen zwischen 2003 und 2006 in der Innenstadt 5.022, in den südlichen Bezirken 3.149 und in den westlichen Stadtteilen 2.115 Wohneinheiten durch Neubau.

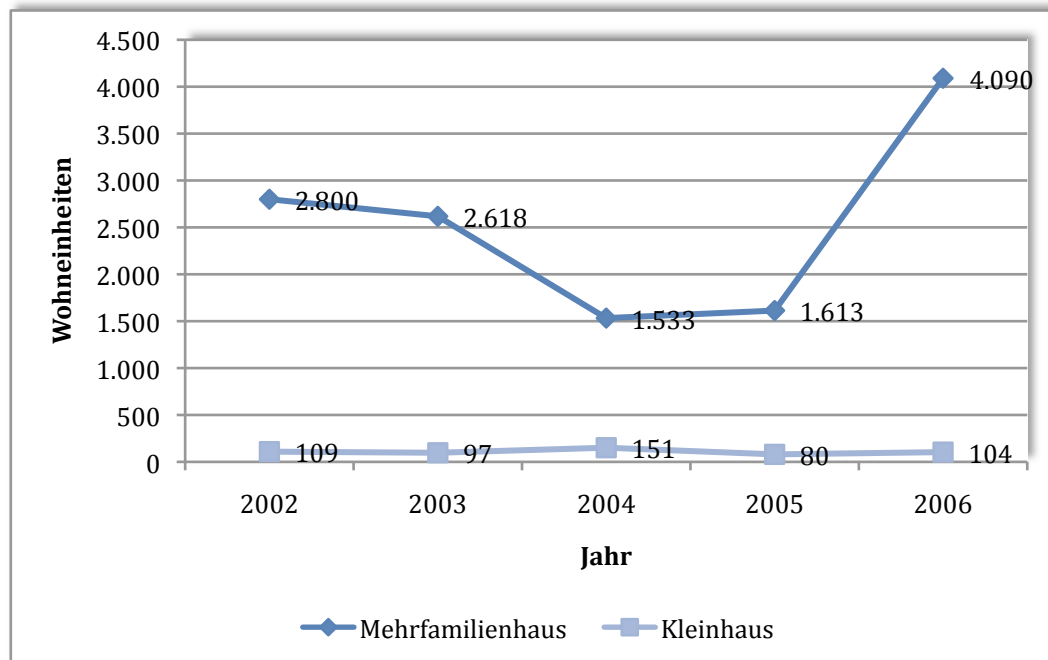


Abb. 24: Wohnungsneubau nach Haustyp in Stockholm 2002 bis 2006

Die Abb. 24 macht deutlich, dass der Fokus im Wohnungsbau auf Mehrfamilienhäusern liegt. Es werden aber auch Bauvorhaben, die in Kleinhäusern realisiert werden sollen, ins Projekt „20.000“ aufgenommen.

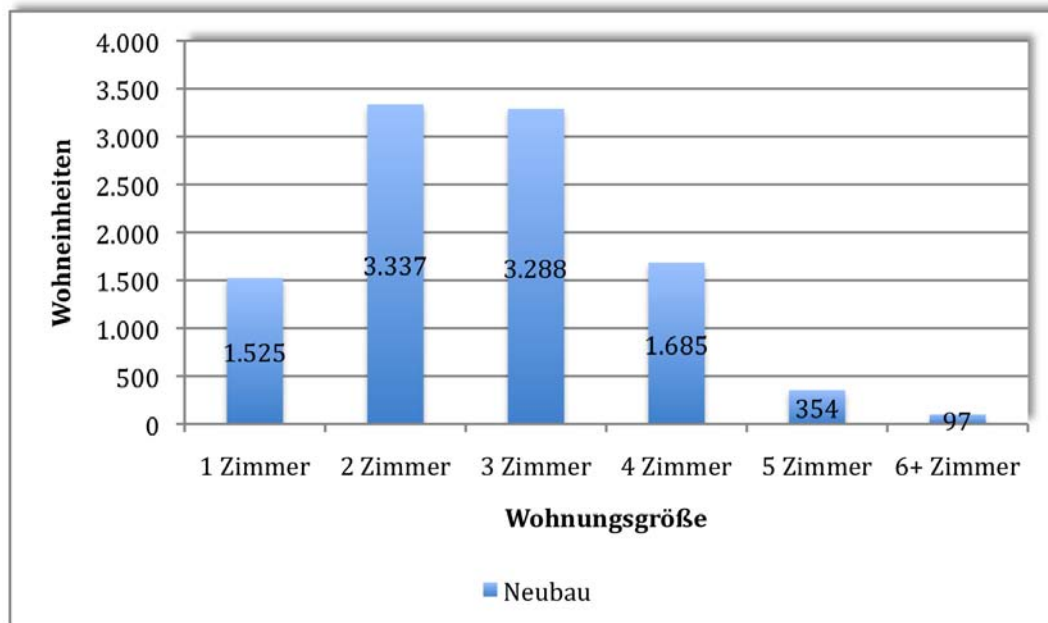


Abb. 25: Wohnungsneubau nach Wohnungsschlüssel in Stockholm 2003 bis 2006 in Mehrfamilien- und Kleinhäusern

Im Folgenden soll der Neubau anhand von Wohnungsgröße, Bereitstellungsform und Zielgruppen genauer betrachtet werden. Das Diagramm in Abb. 25 zeigt den Wohnungsneubau zwischen 2003 und 2006 in Bezug auf die Wohnungsgröße. Die meisten Wohnungen werden als 2- oder 3- Raumwohnungen errichtet. Wohnungsgrößen von fünf und mehr Zimmern bilden nur einen geringen Anteil am Neubau.

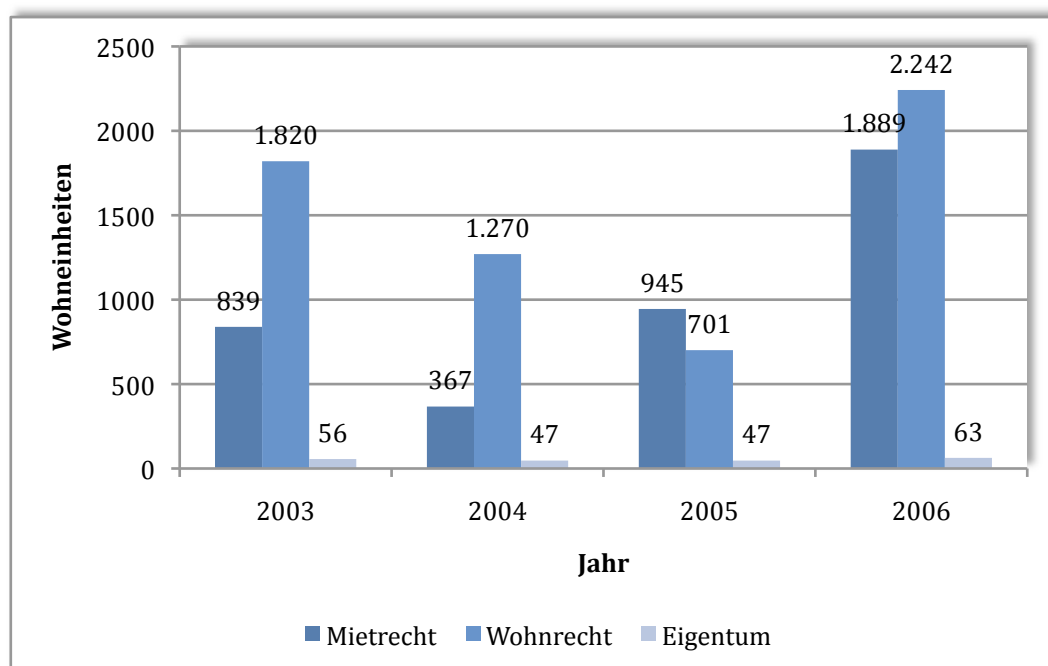


Abb. 26: Bereitstellungsformen im Neubau in Stockholm 2003 bis 2006, USK 2005a: 210; USK 2006: 206; USK 2007a: 208; USK 2008: 202

Diese Grafik soll aufzeigen, welche Bereitstellungsform beim Neubau (ohne Umbau) von Wohnungen gewählt wurde. Hier zeigt sich, dass das Wohnrecht das Mietrecht zum Teil deutlich übertrifft. Besonders in den Jahren 2003 und 2004 entstehen überwiegend Wohnungen mit Wohnrecht. 2005 ist das einzige Jahr, wo minimal mehr Mietwohnungen als Wohnrechtswohnungen entstehen. Wie schon gezeigt, nimmt die Produktion von Wohnraum 2006 zu. Auch hier überwiegt wieder der Bau von Wohnungen mit Wohnrecht, allerdings nicht mehr so stark wie in den Jahren 2003 und 2004. Insgesamt entstehen 4.040 Mietwohnungen und 6.033 Wohnungen mit Mietrecht.

Der Anteil an Eigentum ist deshalb so gering, weil die Bereitstellungsform des Eigentums nur bei Einfamilienhäusern auftreten kann.

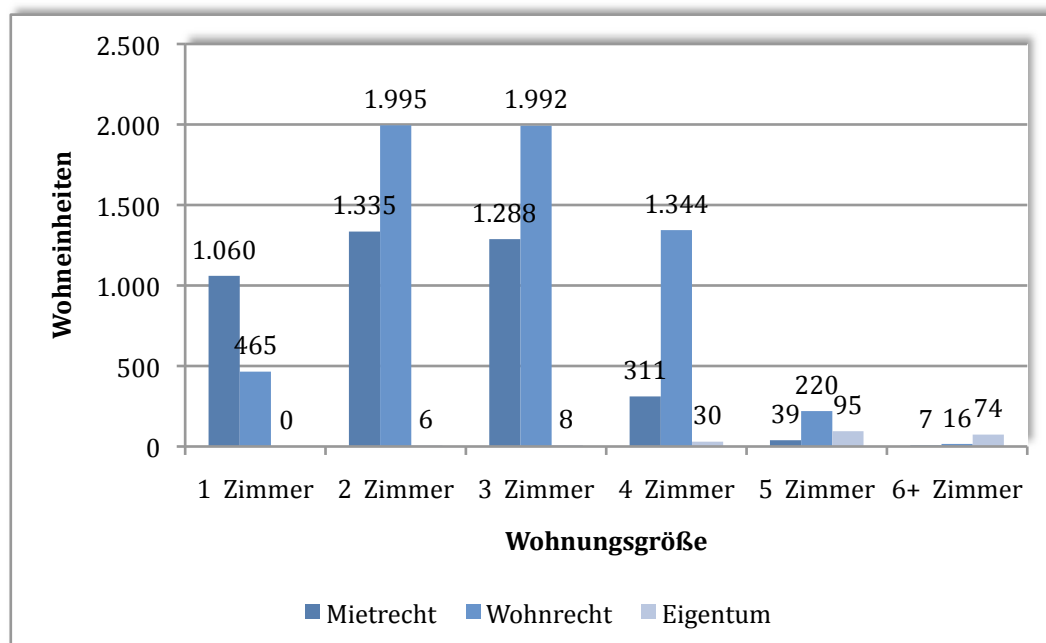


Abb. 27 Neubau nach Größe und Bereitstellung in Stockholm 2003 bis 2006

Die Abb. 27 schlüsselt noch mal den Neubau nach Größe und Bereitstellungsform auf. Es wird deutlich, dass ein Großteil der Zwei- bis Vierraumwohnungen mit Wohnrecht entsteht. Lediglich bei Einraumwohnungen überwiegen die Mietwohnungen.

In den statischen Jahrbüchern werden die besonderen Wohnformen⁷⁸ nicht genauer auf ihre Nutzung hin aufgeschlüsselt. Es gibt lediglich Daten über besondere Wohnformen, die sich im städtischen Besitz befinden. Die Bezeichnung der besonderen Wohnformen beinhaltet eine Reihe von Spezialwohnungen. Hierzu gehören sog. Servicewoh-

⁷⁸ Kategoribostäder.

nungen, Seniorenwohnungen, Studentenwohnungen und weitere Wohnformen, wie Gruppenwohnungen, geschützte Wohneinheiten etc. (www.micasa.se 16.05.2008).

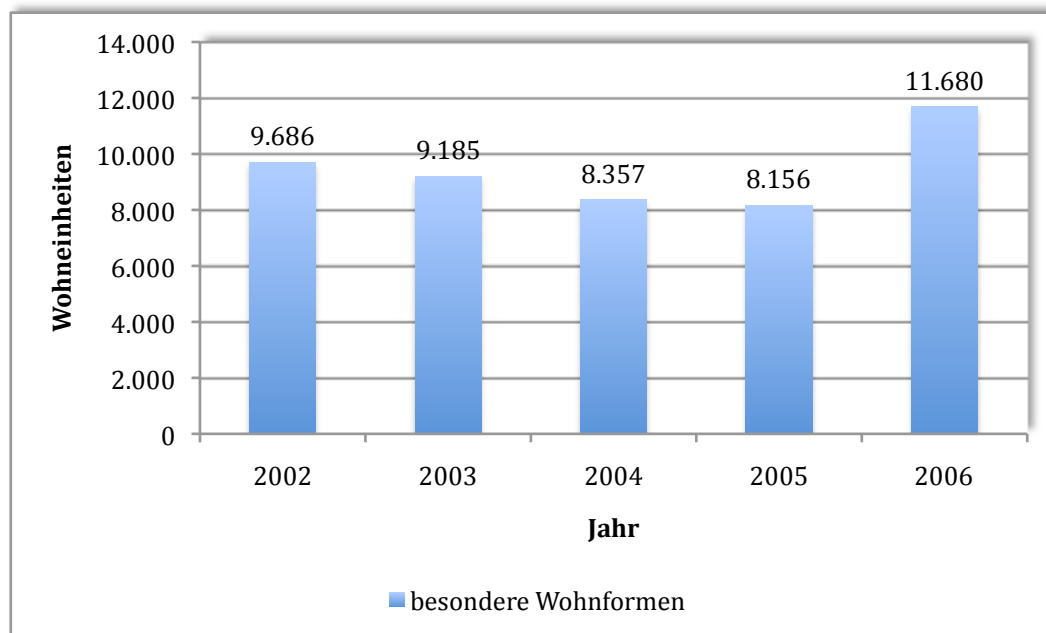


Abb. 28: Bestand besonderer Wohnformen in städtischem Besitz in Stockholm 2002 bis 2006

Auch der Bau von besonderen Wohnformen liegt im Interesse der Stadt. In Abb. 28 sind die Bestandszahlen aller Wohneinheiten dieser Wohnformen zusammengefasst. Eine Differenzierung nach den einzelnen oben aufgeführten Kategorien steht nicht für diese Arbeit nicht zur Verfügung. Insgesamt zeigen sich zwischen 2003 und 2005 rückläufige Bestandszahlen. Erst 2006 nimmt die Anzahl der besonderen Wohnformen zu.

Aus dem Durchführungsplan zum Programm „20.000 Wohnungen“ wird ersichtlich, dass für Stockholm 1.540 Studentenwohnungen und 1.360 Plätze für Wohnungslose in sog. Gruppenwohnungen geplant sind (Kommunstyrelse 2005: 3). Was von diesen Zahlen umgesetzt werden konnte, ist leider zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

Veränderungen im Bestand

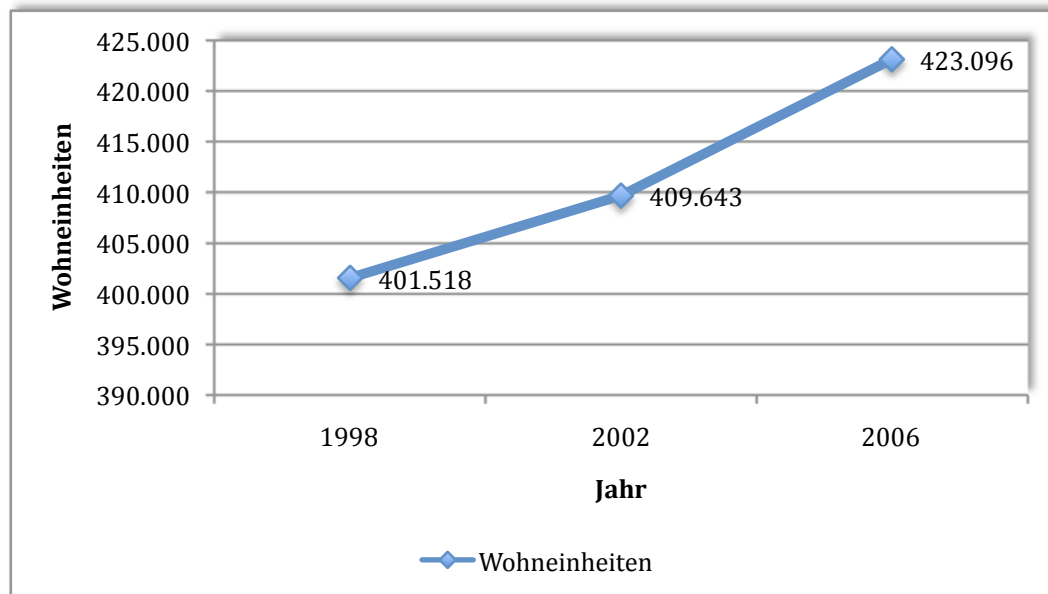


Abb. 29: Entwicklung Wohneinheiten in Stockholm 1998 bis 2002

Nun soll der Wohnungsbau zwischen 2002 bis 2006 genauer betrachtet werden. Zuvor erfolgt jedoch noch mal ein Blick auf die vier Jahre, die dem Programmzeitraum vorangehen. In den Jahren zwischen 1998 und 2002 entstehen in Stockholm 8.125 Wohneinheiten. Das entspricht etwa 2.031 Wohneinheiten pro Jahr. Zwischen 2002 und 2006 steigt der Wohnungsbau an. Es entstehen durch Neu- oder Umbau 13.453 Wohneinheiten. Dies entspricht durchschnittlich 3.363 Wohneinheiten pro Jahr (USK 2008: 183).

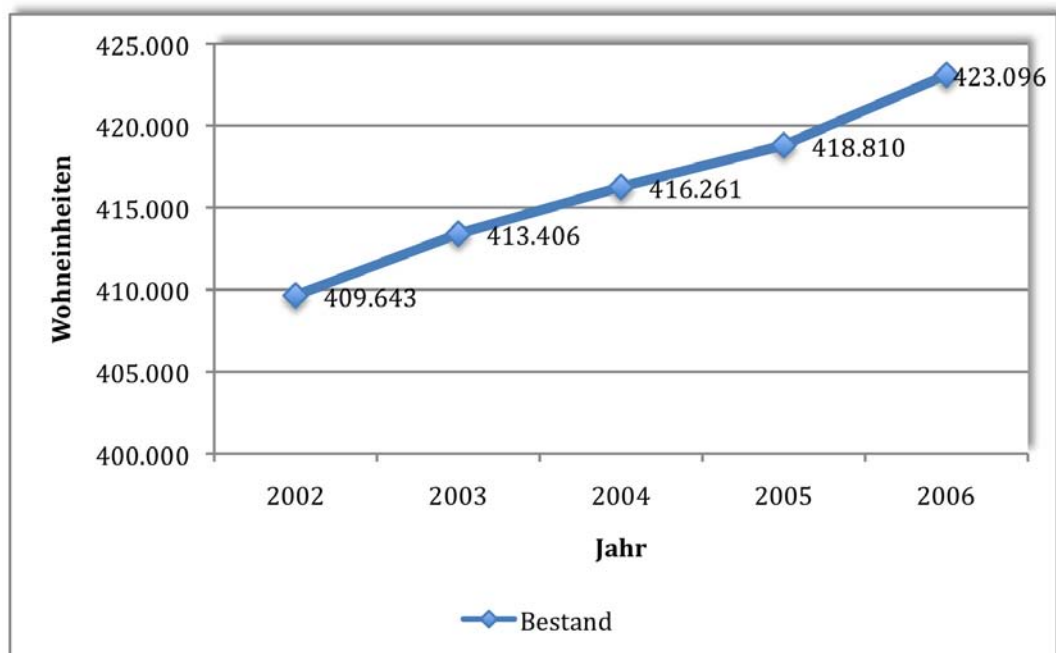


Abb. 30: Wohnungsbestand in Stockholm 2002 bis 2006

Die Abb. 30 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stockholm während des Programmzeitraums noch mal detaillierter. Die meisten Wohnungen, 4.286 an der Zahl, entstehen im letzten Programmjahr. Im Jahr 2003 entstehen 3.763 Wohneinheiten. Der Nettozuschuss an Wohnungen sinkt in den Jahren 2004 und 2005 auf unter 3.000 Wohneinheiten pro Jahr (USK 2008: 183).

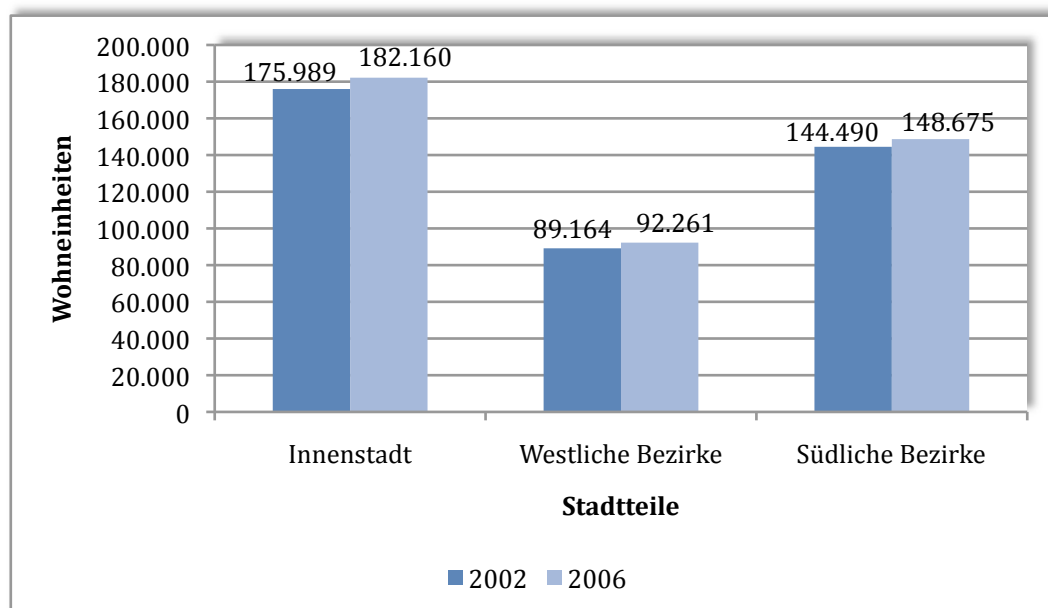


Abb. 31: Bestand Wohneinheiten nach Stadtteil 2002 und 2006

Von den 13.453 Wohnungen entstehen 6.171 in den Bezirken der Innenstadt (Um- und Neubau). Die westlichen Bezirke, die im Vergleich zu den anderen beiden Stadtbereichen über den geringsten Wohnraumbestand verfügen, erleben einen Zuwachs von 2.855 Wohneinheiten. In den südlichen Bezirken entstehen 4.185 Wohneinheiten durch Um- oder Neubau (USK 2004: 169 - 199, USK 2008: 187 - 190).

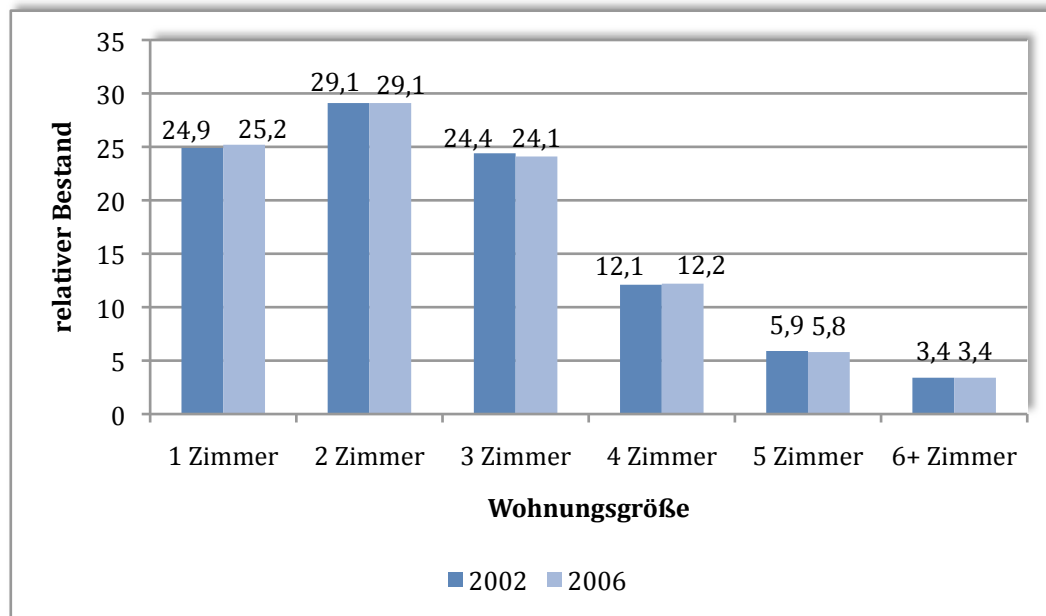


Abb. 32: relativer Bestand nach Wohnungsschlüssel in Stockholm 2002 und 2006

Der Anteil der Wohnungsgröße am Gesamtbestand ist für die Jahre 2002 und 2006 unverändert. Die meisten Wohnungen in Stockholm verfügen über zwei Zimmer, dies entspricht 29,2 % sowohl 2002 als auch 2006. Ein- und Dreiraumwohnungen machen jeweils etwa 25 % des Bestandes aus. Je größer die Wohnungen werden, desto geringer ist ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand (USK 2004: 41, USK 2008: 41).

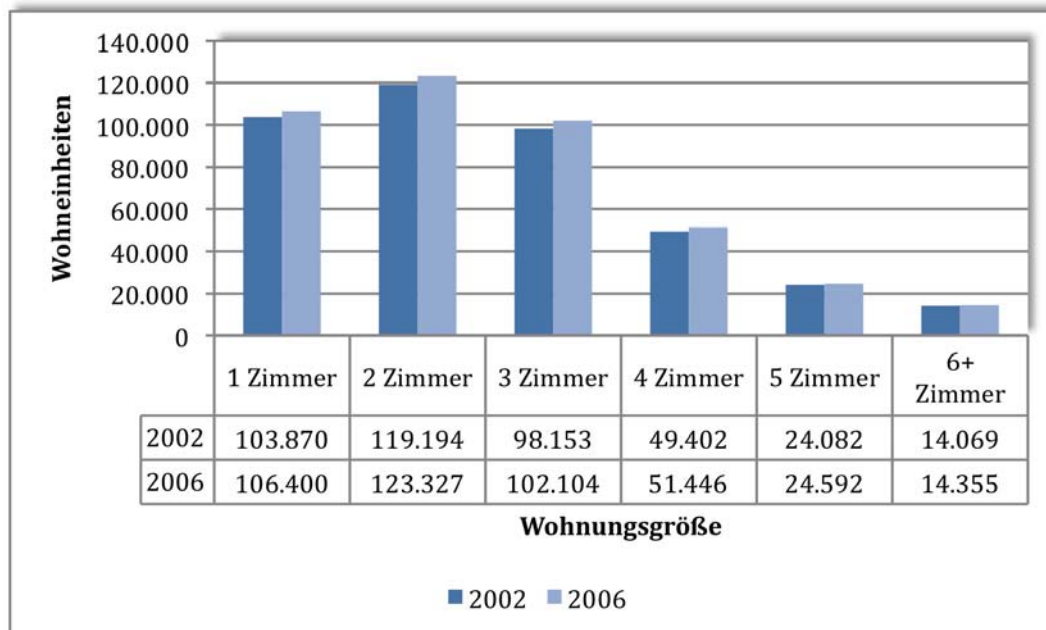


Abb. 33 Bestand nach Wohnungsgröße in Stockholm 2002 und 2006

Es entstehen zwischen 2002 und 2006 4.133 Zweiraumwohnungen, 3.951 Drei- und 2.530 Einraumwohnungen. 2.840 Einheiten werden als Wohnungen mit vier und mehr Zimmern errichtet (USK 2004: 41, USK 2008: 41).

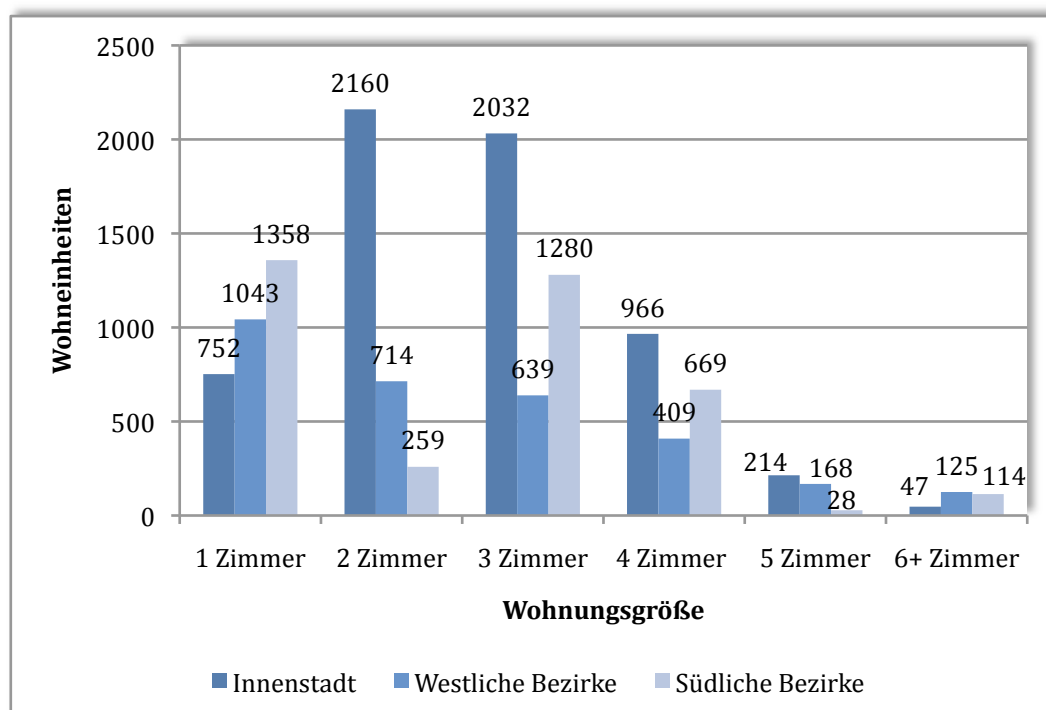


Abb. 34: Zuwachs nach Wohnungsgröße und Stadtteil 2002 bis 2006

In allen Stadtteilen und bei allen Wohnungsgrößen ist zwischen 2002 und 2006 ein Zuwachs zu verzeichnen. In der Innenstadt entstehen mit 6.171 Wohneinheiten die meisten Wohnungen. Hier sind es überwiegend Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen, die neu hinzukommen. In den südlichen und westlichen Bezirken sind es überwiegend Ein- bis Dreiraumwohnungen, die entstehen. Auch diese Grafik zeigt, dass Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern nur einen kleinen Teil des Zuwachses ausmachen.

Bereitstellung	Mietrecht		Wohnrecht	
Stadtteil / Jahr	2002	2006	2002	2006
Innenstadt	84.034	80.045	87.936	98.893
Westliche Bezirke	45.096	46.266	17.655	19.078
Südliche Bezirke	86.751	83.667	34.777	41.945
Stockholm gesamt	215.881	209.978	140.368	159.916

Tab. 13: Bereitstellungsform in Mehrfamilienhäusern nach Stadtteil 2002 und 2006

Die Tab. 13 zeigt die Bereitstellungsform des Wohnraumbestandes für die Jahre 2002 und 2006, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen. Die Differenz zum Wohnungsbestand erklärt sich aus der Tatsache das es sich nur um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt und besondere Wohnformen (Studentenwohnungen, Wohnungen für ältere Menschen oder Wohnungen für Pflegebedürftige) nicht einfließen. Für Stockholm insgesamt wie auch für die Innenstadt und die südlichen Stadtteile ist ein Rückgang der Mietwohnungen zu verzeichnen. Ein Grund hierfür ist die bereits erwähnte Umwandlung von Mietrechtswohnungen in Wohnungen mit Wohnrecht. In Stockholm geht die Zahl der Mietwohnungen im Programmzeitraum um 5.903 Wohneinheiten zurück. Nur in den westlichen Bezirken ist ein leichter Zuwachs an Mietwohnungen zu registrieren. Wohnungen mit Wohnrecht nehmen hingegen in jedem der drei Stadtteile zum Teil stark zu. Hier ist ein Zuwachs von insgesamt 19.548 Wohneinheiten zu verzeichnen (USK 2004: 42, USK 2008: 42).

Die durchschnittliche Jahresmiete ist in Stockholm wie auch in den einzelnen Stadtteilen zwischen 2002 und 2006 stark angestiegen. Besonders in der Innenstadt ist der Preisanstieg mit 9.019 SEK prägnant. Aber auch in den äußeren Stadtteilen nehmen die Mietkosten zwischen 2002 und 2006 um etwa 6.200 SEK zu.

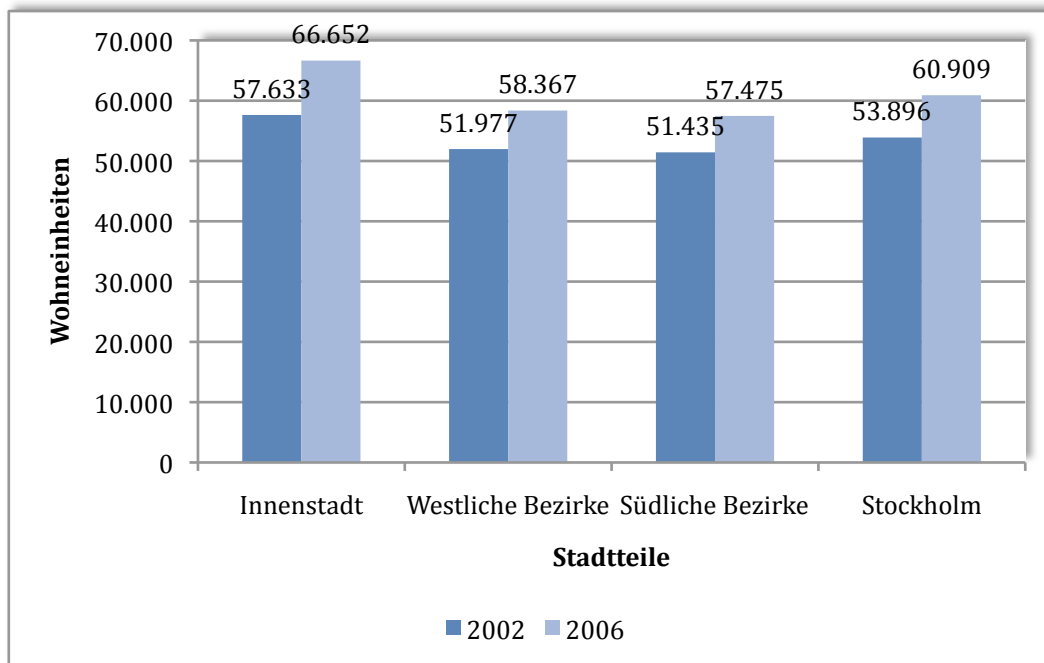


Abb. 35: Jahresmiete pro Wohnung in SEK nach Stadtteil 2002 bis 2006

Die durchschnittliche Jahresabgabe für Wohnungen mit Wohnrecht liegt 2002 in Stockholm bei 37.704 SEK pro Wohnung (USK 2004: 205). Für die Jahre 2003 bis 2006 wird dieser Wert nicht mehr erhoben. Zur Entwicklung des Kaufpreises für Wohnrecht gibt es ebenfalls keine Angaben in den Jahrbüchern.

Eine Übersicht zum Thema „Steigende Wohnungspreise“ in der Tageszeitung „Metro Stockholm“ vom 08. März 2007 gibt für Stockholm einen Kaufpreis für Wohnungen mit Wohnrecht von durchschnittlich 39.207 SEK/ qm an. In „DN.Bostad“⁷⁹ vom 07. Dezember 2007 wird ein durchschnittlicher Kaufpreis für eine Wohnrechtswohnung in Stockholm mit 2,52 Mio. SEK angeführt.

⁷⁹ DN: Dagens Nyheter - überregionale schwedische Tageszeitung.

Planungen vs. Neubau

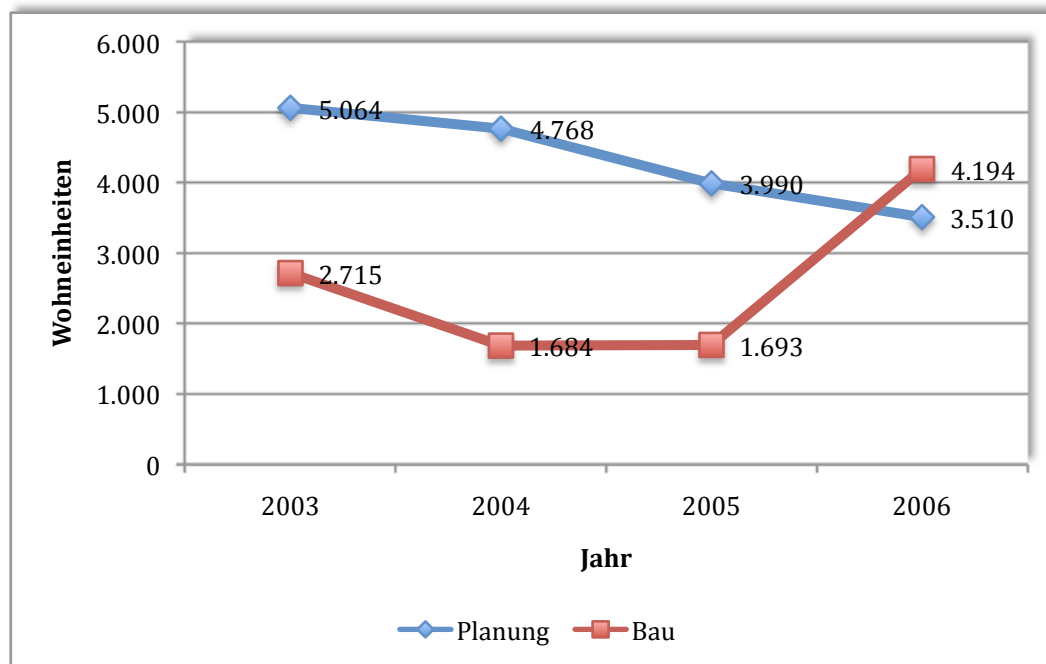


Abb. 36: Planung vs. Bau in Stockholm 2003 bis 2006

Die Abb. 36 zeigt eine Gegenüberstellung von Wohnungsbauplanung und Anzahl der tatsächlich gebauten Wohneinheiten. Es wird deutlich, dass sehr viel weniger Wohneinheiten bis 2006 gebaut werden als zu Beginn des Programms geplant. Ausschließlich im Jahr 2006 übersteigt die Wohnraumproduktion die Planungen. Grund hierfür ist die verzögerte Fertigstellung von Bauvorhaben aus den Vorjahren.

5.2.4. Wohnungsvermittlung in Stockholm (www.bostad.stockholm.se 05.05.2008)

Die Vermietung von Mietwohnungen erfolgt in Stockholm über die zentrale Wohnungsvermittlung⁸⁰. Die Zahl der aktiven Kunden⁸¹ steigt seit 1990 von 971 auf 6.160 im Jahr 2000 an. Bis 2002 wächst die Zahl der Wohnungssuchenden auf rund 9.000 und erreicht 2006 den Wert von 51.896 aktiv Suchenden. Vorläufiger Höhepunkt wird 2007 mit 58.800 Wohnungssuchenden erreicht.

Die Altersverteilung bleibt für die Jahre 2005 und 2006 unverändert. Knapp ein Viertel der Einwohner, die sich auf der Warteliste befinden, sind jünger als 24 Jahre. Am

⁸⁰ Bostadsförmedlingen.

⁸¹ Aktive Kunden senden eine „Interessenanmeldungen“ an die Wohnungsvermittlung um zur Besichtigung einer bestimmten Wohnung eingeladen zu werden.

stärksten ist mit 34 % das Alter zwischen 25 und 34 Jahren vertreten. Mit zunehmendem Alter nimmt die Zahl der Registrierten wieder ab.

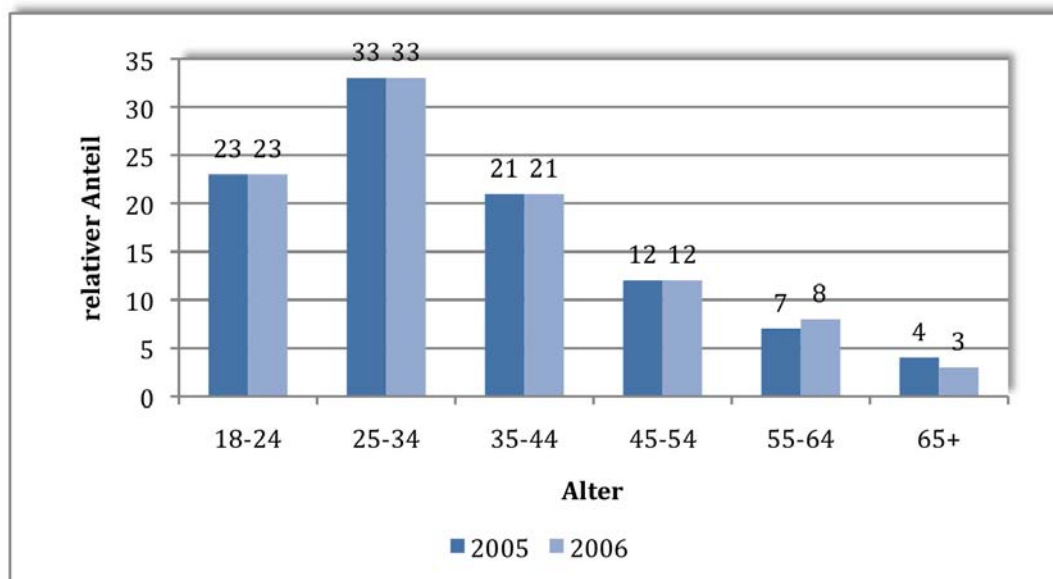


Abb. 37: Altersverteilung der in der Wohnungsvermittlung registrierten Einwohner 2005 und 2006

2007 erhalten zwei Drittel der Wohnungssuchenden mit einer Wartezeit von bis zu fünf Jahren eine Wohnung. Die Wartezeiten können stark variieren, auch bei Wohnungen im gleichen Gebiet. Die Unterschiede beruhen auf den Kennzeichen der Wohnungen, wie monatliche Miete, besondere Ausstattungen (z. B. Balkon) oder Wohnungsgrundriss.

Für Wohnungen in der Innenstadt (Katarina-Sofia, Kungsholmen, Maria-Gamla Stan, Norrmalm, Östermalm) ist eine durchschnittliche Wartezeit zwischen sechs und zehn Jahren erforderlich. Für Wohnungen mit niedrigen Mieten sind längere Wartezeiten erforderlich, ebenso für Wohnungen, die zentral oder in bevorzugten Wohnquartieren liegen.

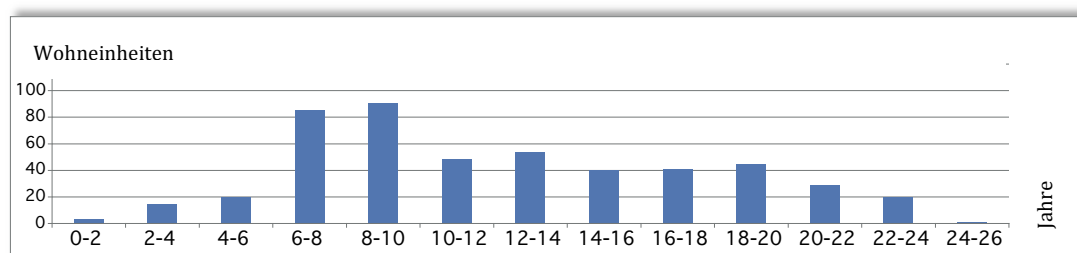


Abb. 38: Wartezeiten in der Innenstadt in Jahren 2007

In den innenstadtnahen Stadtteilen (u.a. Hammarby Sjöstad und Vällingby) werden die meisten Wohnungen nach einer Wartezeit von sechs bis acht Jahren vermittelt. Eine kurze Wartezeit ist dagegen für neugebaute Wohnung mit höheren Monatsmieten erforderlich.

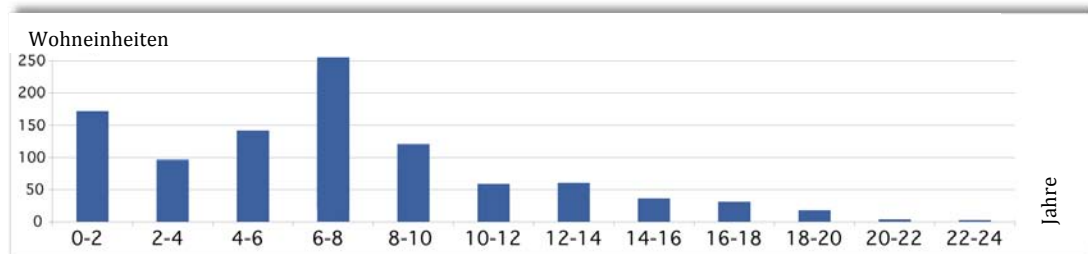


Abb. 39: Wartezeiten in den innenstadtnahen Stadtteilen in Jahren 2007

In den äußeren Stadtteilen ist i. d. R. eine Wartezeit bis zu fünf Jahren erforderlich um eine Mietwohnung zu erhalten.

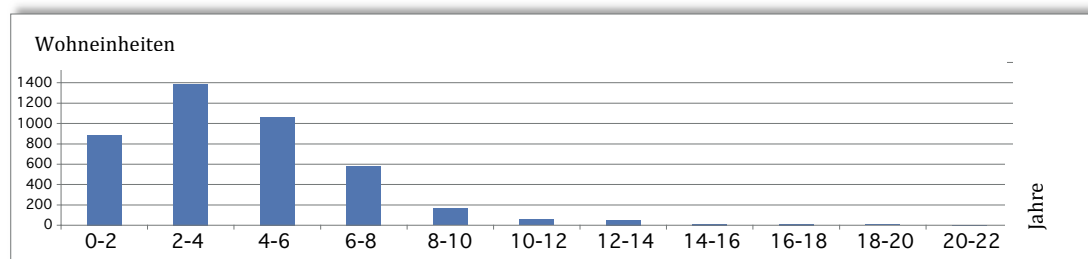


Abb. 40: Wartezeiten in den äußeren Stadtteilen in Jahren 2007

Die meisten Wohnungen, die über die Wohnungsvermittlung Stockholm in anderen Gemeinden vermittelt werden, befinden sich in angrenzenden Gemeinden, wie Solna, Nacka, Huddingen oder Järfälla. Hier richtet sich die Wartezeit in der Regel nach der Nähe der Gemeinde zu Stockholm Stadt. Für eine Wohnung in Solna muss man beispielsweise lange Wartezeiten in Kauf nehmen. In Nacka und Huddinge kommt ein Interessent schneller zum Erfolg.

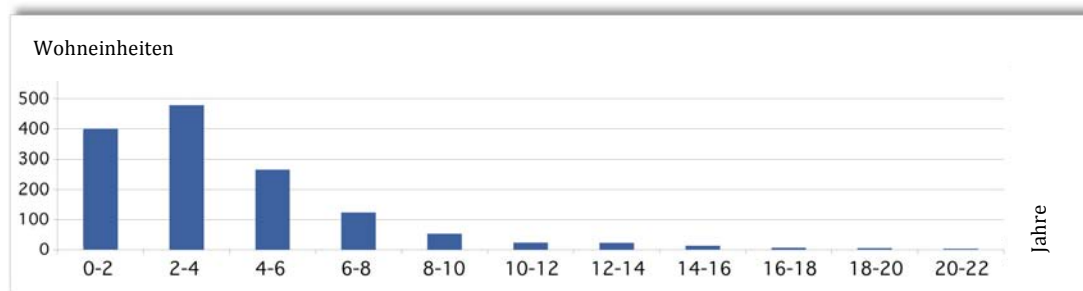


Abb. 41: Wartezeiten in den restlichen Gemeinden in Jahren 2007

2007 werden über die Wohnungsvermittlung rund 8.500 Wohnungen vergeben. Der Rekord liegt allerdings im Jahr 2006 mit 9.700 vermittelten Wohneinheiten. Die Stadt beurteilt dies als hohe Vermittlungsraten.

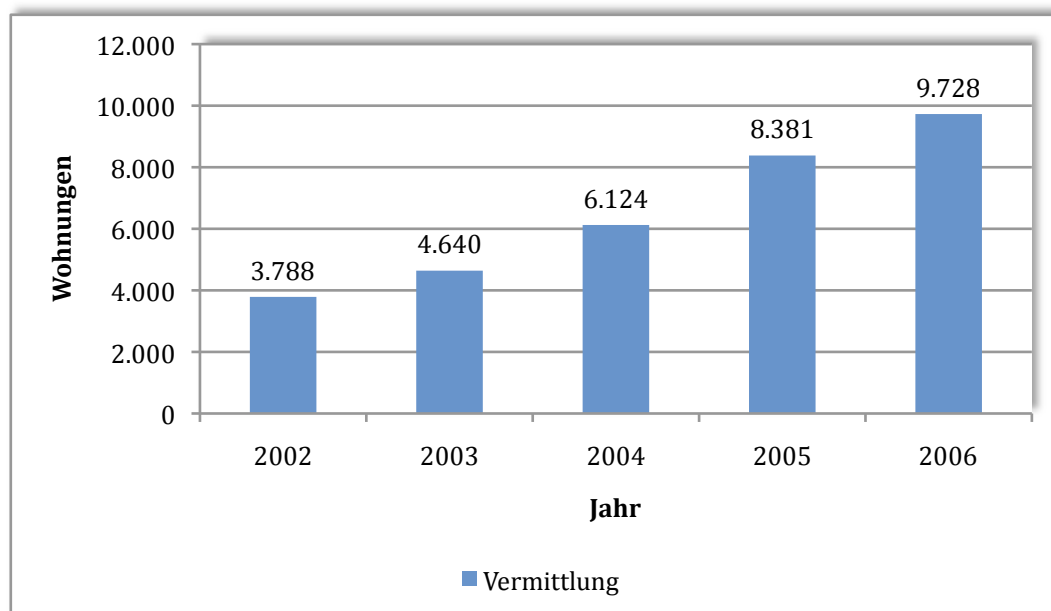


Abb. 42: vermittelter Wohnraum in Stockholm 2002 bis 2006

Von den rund 8.500 vermittelten Wohnungen sind 1.216 neugebaut. Für diese ist die Wartezeit in der Regel etwas kürzer. Die meisten Neubauten werden in den innenstadtnahen Bezirken vermittelt.

Bei einer Gegenüberstellung von aktiv Suchenden mit der Vermittlung zeigt sich, dass die Vermittlungsquote sinkt. Im Jahr 2002 erhält noch gut jeder Zweite ein Wohnung mit Hilfe der Wohnungsvermittlung, 2006 ist es nur noch jeder Fünfte aktiv Gemeldete und 2007 erhält jeder 7. eine Wohnung.

5.2.5. Zusammenfassung

Stockholm-Stadt verzeichnet zwischen 2002 und 2006 ein Bevölkerungswachstum von 24.737 Einwohnern. Die Zunahme beruht auf einen verstärkten Zuzug in die Stadt und einem Anstieg der Geburtenrate. Allein von 2005 auf 2006 steigt die Zahl der Einwohner um 11.847 an. Dies lässt vermuten, dass auch in den folgenden Jahren die Bevölkerung weiter zunimmt. Im Jahr 2016 rechnet die Stadt mit einer Einwohnerzahl von 865.400 Stockholmern.

Die Bevölkerungsdichte ist im Vergleich aller drei Stadtteile 2002 wie auch 2006 in der Innenstadt am höchsten und liegt weit über dem Stockholmer Durchschnitt. Die Innenstadtbezirke machen allerdings nur 22 % der Gesamtfläche aus.

Für Stockholm ist ein Wohnungsneubau von 17.332 Wohneinheiten für die Jahre 2003 bis 2006 geplant. Der überwiegende Teil soll in den Bezirken der Innenstadt entstehen.

Bis 2006 kommen 13.453 Wohneinheiten durch Neu- und Umbau hinzu, wovon der überwiegende Teil, nämlich 9.854 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen. Der Wohnungsneubau ist in der Innenstadt entsprechend der Planung am größten: von den geplanten 7.855 Wohneinheiten werden bis Ende 2006 6.171 Wohnungen errichtet. 6.625 der 13.453 Wohnungen sind Zwei- und Dreiraumwohnungen. Die relative Verteilung des Wohnungsschlüssels hat sich von 2002 zu 2006 kaum verändert. Es entstehen allerdings mehr Wohnungen mit Wohnrecht als Mietwohnungen.

Die Auswertung der Daten in Bezug auf das Programm „20.000 Wohnungen für Stockholm“ erfolgt im letzten Kapitel.

6. Vorstellung von zwei Stockholmer Quartieren

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit zwei der vielen Einzelprojekte zum Wohnungsbau in der Stadt. Beide Projekte werden in ihren Zielsetzungen und Maßnahmen kurz vorgestellt. Ziel dieses Kapitels ist nicht die umfangreiche Darstellung der Planungsarbeiten. Vielmehr soll mit einem Exkurs in diese beiden Quartiere der qualitative Aspekt des Stockholmer Wohnungsbaus beleuchtet und ein Einblick ins Stadtbild gegeben werden.

Die ABC-Stadt Vällingby, gelegen im Bezirk Hässelby-Vällingby, wird an dieser Stelle näher betrachtet. Hier finden umfangreiche Stadterneuerungsmaßnahmen statt. Hammarby Sjöstad, südöstlich der Insel Södermalm gelegen, ist eines von 12 Entwicklungsgebieten. Hier entstehen bereits seit Ende der 1980er Jahre Wohnungen. Die Quartiere, deren Errichtung für die Jahre 2002 bis 2006 geplant ist, fallen quantitativ in das Programm „20.000 Wohnungen“.

6.1. Hässelby-Vällingby

6.1.1. Eingrenzung

Der Stadtbezirk Hässelby-Vällingby befindet sich im Nordwesten der Stockholmer Innenstadt und besteht aus den Ortsteilen Grimsta (4.246 Einwohner), Nälsta (4.663 Einwohner), Räcksta (4.733 Einwohner), Vinsta (3.228 Einwohner), Vällingby (7.071 Einwohner), Hässelby Gård (9.494 Einwohner), Hässelby Strand (6.566) und Hässelby Villastad (17.329 Einwohner) (www.stockholm.se 19.06.2008).

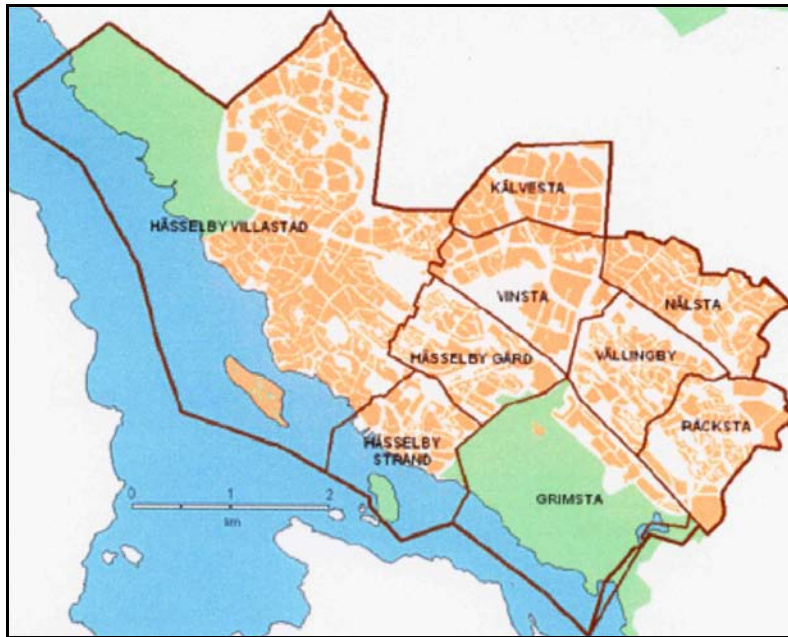


Abb. 43: Hasselby-Vällingby

6.1.2. Der Kernbereich der ABC – Stadt

Vällingby umfasst die Ortsteile Vällingby, Grimsta und Räcksta. Diese werden bei den folgenden Ausführungen in der Bezeichnung Vällingby zusammengefasst.

Der Ortsteil Vällingby erstreckt sich auf einer Fläche von 612 Hektar. Davon sind 70 Hektar Wasserflächen (Grimsta) und 542 Hektar Landflächen. Im Jahr 2006 leben 15.386 Einwohner in Vällingby, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 25 Einwohner pro Hektar. Allerdings beträgt die Einwohnerdichte im Kernbereich (Vällingby Ortsteil) 51 Menschen auf einem Hektar. Seit 1990 ist die Zahl der Einwohner um 3.000 Menschen gestiegen (USK 2008: 96).

Die Zahl der Wohneinheiten nimmt zwischen 2002 und 2006 kontinuierlich zu. Im Beobachtungszeitraum verändert sich der Bestand um 571 Wohnungen. Die Einwohnerzahl pro Wohnung ändert sich im Verlauf der vier Jahre kaum. Dieser liegt bei etwa 1,7 bzw. 1,8 Einwohnern. Auch die durchschnittliche Anzahl von Räumen pro Wohnung ändert sich nicht. Die Tendenz geht jedoch in Richtung Vierraumwohnung (USK 2004: 199, USK 2005: 186, USK 2006: 192, USK 2007: 196, USK 2008: 190).

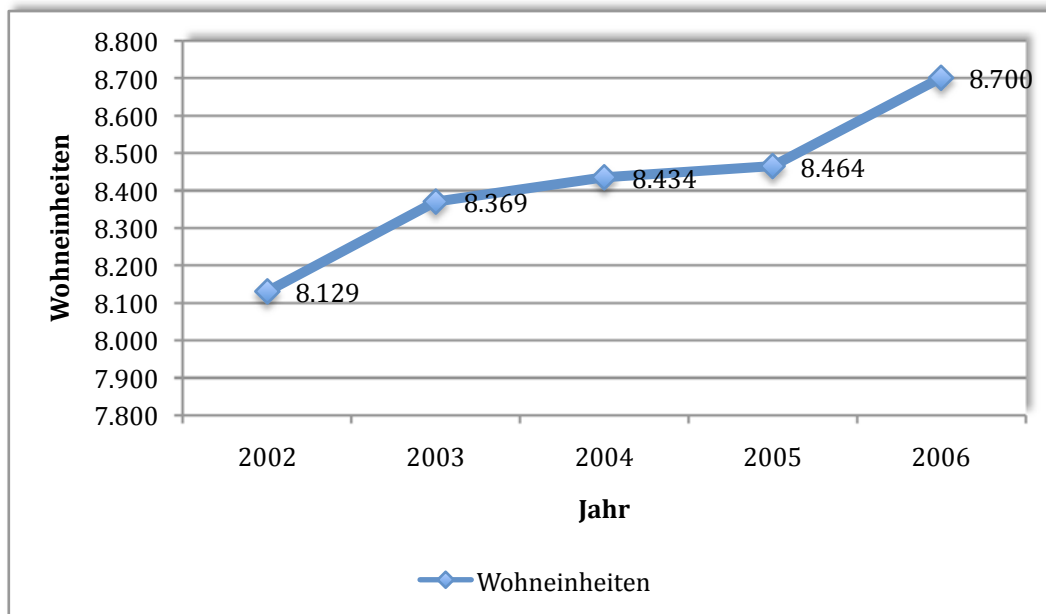


Abb. 44: Bestand Wohneinheiten 2002 bis 2006

6.1.3. Der ABC-Stadt-Gedanke

Der Ortsteil Vällingby wird als ABC⁸²-Stadt geplant. Die Idee der ABC-Stadt wird durch den Stadtplanungsdirektor Sven Markelius und seine Mitarbeiter erarbeitet und erstmals 1945 in der Veröffentlichung „Det framtida Stockholm“⁸³ beschrieben. Ziel ist die Schaffung von Stadtteilen, die alle Bestandteile einer Stadt, wie Dienstleistungen, Arbeitsplätze, Kultureinrichtungen etc., in sich vereinen. Mit Hilfe der ABC-Stadt soll der herrschende Wohnraummangel bekämpft und der Bau reiner Schlafstädte vermieden werden (Sax 1998: 27).

Bereits in den 1920er und 1930er Jahren beginnt die Stadt die Flächen rund um das ursprüngliche Dorf Vällingby aufzukaufen, was der Stadt den Bau eines neuen Stadtteils auf stadteignen Flächen ermöglicht (Sax 1998: 26).

Das Leitbild des neu zu planenden Stadtteils ist die Nachbarschaftseinheit. Der Begriff wird in Schweden im Verlauf der 1940er Jahre geprägt. Nachbarschaftseinheiten sind abgegrenzte Wohngebiete mit grundlegenden Dienstleistungseinrichtungen, Schulen und Gemeinschaftsflächen. Mehrere dieser Wohngebiete bilden zusammen den Stadtteil, in dessen Kern sich ein größeres Stadtteilzentrum befindet. Durch das Zusammenbringen von Wohnen und Arbeiten entstehen selbständige Stadtteile. Die Nach-

⁸² Arbete – Bostad – Centrum (Arbeit – Wohnen – Zentrum).

⁸³ Markelius, Sven (1945): Det framtida Stockholm (Das zukünftige Stockholm), Stockholm.

barschaftseinheiten sollen das Gefühl von Wohlbefinden, Gemeinschaft und Heimat stärken (Sax 1998: 25).

6.1.4. Planung und Bau von Vällingby

Die Planungen von Groß-Vällingby beginnen Mitte der 1940er Jahre. Der neue Bezirk soll künftig aus den fünf Stadtteilen Räcksta, Grimsta, Vällingby, Hässelby Gård und Hässelby Strand bestehen.

Im Jahr 1949 wird das Plangebiet in das Stockholmer Stadtgebiet eingegliedert. 1951 beauftragt die Stadt das Wohnungsunternehmen Svenska Bostäder mit dem Bau des Zentrums von Vällingby, welches 1954 zum Großteil fertig gestellt und eingeweiht wird (Sax 1998: 32).

Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs spielt bei den Planungen eine wichtige Rolle. Die Stadt erkennt die Notwendigkeit einer guten Anbindung des Vorortes an die Innenstadt, um diesen für die künftigen Bewohner attraktiv zu machen. Darüber hinaus soll die schnelle Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs nach amerikanischem Vorbild vermieden werden (Sax 1998: 27).

Exkurs: Svenska Bostäder (www.svenskabostader.se Zugriff 30.05.2008)

Das Wohnungsunternehmen wird 1944 gegründet und 1947 von der Stadt Stockholm, die noch heute Eigentümerin ist, gekauft. Es ist das größte Wohnungsunternehmen Schwedens und verfügt über 43.000 Wohnungen sowie Laden- und Büroflächen im Großraum Stockholm. Insgesamt leben knapp 90.000 Einwohner in Wohnungen von Svenska Bostäder. Das Unternehmen verfügt über Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern, sowie Senioren- und Studentenwohnungen. Svenska Bostäder baut und verwaltet Wohnungen und spielte eine wichtige Rolle beim Bau der ABC-Städte Vällingby, Bredäng und Skärholmen. Der Hauptsitz befindet sich in Vällingby Centrum.

Ziel des neuen Stadtkerns ist die Versorgung der Bewohner der umliegenden Wohnquartiere. Es soll alle Funktionen, die auch die Innenstadt aufweist, vereinen, so dass für die Anwohner kein Bedarf besteht, zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse nach Waren und Dienstleistungen in die City zu fahren. Die gute Anbindung an das U-Bahnnetz bereitet

den Planern in Bezug auf die Nachfrage nach Dienstleistungen vor Ort Sorge. Beobachtungen britischer New Towns hatten gezeigt, dass die neuen Zentren bei guter und schneller Anbindung an die Innenstadt von den neuen Bewohnern nicht genutzt werden. Daher ist es für die Planung des neuen Stadtteils wichtig, das Zentrum ausreichend groß und bezüglich seiner angebotenen Dienstleistungen attraktiv zu machen. Die Planungen sehen 105.000 qm Fläche für Geschäfte, öffentliche Einrichtungen und Büroräume vor (Sax 1998: 33). Um die geplanten Dienstleistungen effektiv anbieten zu können, bedarf es einer entsprechenden Bevölkerungsgrundlage. Diese soll mit der dichten Bebauung vor allem in den inneren Quartieren erreicht werden. Die Nachbarschaftseinheiten werden für je 2.000 bis 4.000 Einwohner geplant. Auch von den äußeren Wohngebieten sollen Zentrum und U-Bahn-Station zu Fuß erreichbar sein, was wiederum ein Argument für die dichtere Bebauung darstellt (Sax 1998: 28f.).



Abb. 45: Vällingby Platz (Vällingby Torg)

Das neue Zentrum entsteht rund um den zentralen Platz. Auf ihm befinden sich Restaurants und ein Warenhaus. Umgeben ist der Platz mit höheren Büro- und Geschäftshäusern sowie Gebäuden für kulturelle und soziale Einrichtungen (Sax 1998:34).

Wichtiger Bestandteil der Planung des Stadtteilzentrums ist die Trennung der verschiedenen Transportmöglichkeiten. Der gesamte Bereich wird vom Autoverkehr freigehalten. Die Versorgung der Geschäfte und Büros erfolgt über eine unterirdische Versorgungsstraße, die Waren werden von dort über Fahrstühle in die entsprechenden Geschäfte transportiert. Diese Versorgungsstraße wie auch der U-Bahnhof befinden sich unter dem Vällingby Platz. Ausgehend vom Zentrum führen Rad- und Fußwege in die Wohngebiete. Der Autoverkehr wird auf einer Ringstraße um das Zentrum geleitet (Sax 1998: 34). Auch bei den Wohngebieten wird viel Wert auf die Trennung von Rad- und Fußwegen zum motorisierten Verkehr gelegt. Für stark befahrene Straßen werden Unterführungen geplant, um die Wohngebiete untereinander und mit dem Zentrum zu verbinden (Sax 1998: 28f.).

Die Projektierung und der Bau des Zentrums erfolgt zeitgleich mit dem Wohnungsbau in den einzelnen Quartieren. Die Wohnhäuser werden in drei Quartierskategorien

geplant: Punkthochhäuser im Zentrum, flache Zeilenbauten im Anschluss (etwa 500 m entfernt von der U-Bahnstation) und Einfamilienhäuser an der Peripherie. Dazwischen befinden sich größere Grünflächen. Die Anordnung der Hauszeilen erfolgt nicht, wie in den 1930er Jahren üblich, parallel zueinander, sondern stärker in Anlehnung an die innerstädtische Blockrandbebauung.

Insgesamt entstehen für rund 23.000 Einwohner (Sax 1998: 63) etwa 8.000 Wohneinheiten, von denen 3.000 von Svenska Bostäder errichtet werden. 92 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die vorherrschende Wohnungsgröße ist mit 57 % die Zweiraumwohnung mit Küche. 14 % der Wohnungen des Gesamtbestandes verfügen über vier oder mehr Zimmer (Sax 1998: 42f.).

Die Punkthäuser bilden einen Kranz um das Zentrum. Die hohe Wohndichte soll dazu beitragen, die für das Zentrum notwendige Bevölkerungsgrundlage zu erzielen. Da sich das Zentrum auf einer Anhöhe befindet, unterstützt die hohe Bebauung der Punkthäuser die Orientierung im Gebiet (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 12).

Der Großteil der Gebäude sind dreigeschossige Zeilenhäuser⁸⁴, die nach einheitlichen Plänen im gesamten Gebiet gebaut werden. Um der Eintönigkeit gleicher Gebäude entgegenzuwirken, variierten die Fassadenverkleidungen, Farben, Dächer und Eingangsbereiche. Eine erhöhte Wohnqualität sollen die begrünten Innenhöfe bieten (Sax 1998: 44).



Abb. 46: Zeilenbauweise



Abb. 47: Zeilenbau und Punkthaus

⁸⁴ Lamellhus.

Die Reihenhausbauweise wird für die ABC-Stadt als ideale Bauweise angesehen, da sie weniger Fläche beansprucht und die Wohngebiete näher am Zentrum liegen können.



Abb. 48: Reihenhäuser südlich von Vällingby Zentrum

Die Häuser werden zur Miete, mit Wohnrecht oder als Eigenheim bereitgestellt. In der Regel bildet eine kleine Anzahl von Reihen- oder auch Einzelhäusern eine kleinere Nachbarschaftseinheit mit Gemeinschaftsräumen für den Aufenthalt, zum Beispiel einem Spiel- und Versammlungsraum sowie einer Waschküche (Sax 1998: 46f.). Es entstehen auch freistehende Einfamilienhäuser nördlich der U-Bahnstation Vällingby (Sax 1998: 49).

Die geplanten Arbeitsplätze für 10.000 bis 12.000 Beschäftigte sollen sich hauptsächlich in Vällingby Centrum und in den kleinen Zentren, die entlang der U-Bahnhöfe entstehen, befinden. Neben der Ansiedlung von Einzelhandel und anderen öffentlichen und privaten Dienstleistungen hofft die Stadt auf das Interesse größerer Unternehmen und Industrie. Hierfür werden Flächen im Planungsgebiet von der Bebauung freigehalten. Allerdings brauchen Unternehmen für die Baugenehmigung auch die Zustimmung der staatlichen Arbeitsmarktsverwaltung⁸⁵. Diese vergibt zu Beginn der 1950er Jahre die Genehmigungen auf Grund des starken Wohnraummangels jedoch nur eingeschränkt und verweist auf Standorte außerhalb der Stadt (Sax 1998: 38ff.). 1954 gibt es etwa 2.300 Arbeitsplätze im Gebiet. Es sind aber nur 844 der zwischen 5.000 und 6.000 arbeitsfähigen Einwohner im Bezirk beschäftigt (Sax 1998: 66).

⁸⁵ Arbetsmarknadsstyrelse.

6.1.5. Kritik an der Planung

Besonders die hohe Bebauung und das stark verdichtete Zentrum, aber auch die große Entfernung zur Innenstadt sind zum Mittelpunkt der zeitgenössischen Kritik geworden. So wird vorgeschlagen, die Wohngebiete nahe der Innenstadt zu verdichten. Markelius verweist jedoch auf die ausgedehnte und große Flächen in Anspruch nehmende Niedrighausbebauung in den innenstadtnahen Gebieten, die es notwendig mache, Flächen weit außerhalb der Innenstadt für die Bebauung zu wählen (Sax 1998: 32). Um Vällingby als weitgehend eigenständigen Stadtteil entwickeln zu können, braucht es zudem eine große Einwohnerzahl, um die wünschenswerten Dienstleistungen effektiv anbieten zu können und auch die Ansiedlung privater Unternehmen im neuen Zentrum zu forcieren. Andererseits soll das Zentrum zu Fuß erreichbar sein, d. h. die umgebenden Wohngebiete dürfen nicht weit vom Zentrum entfernt liegen. Damit wird die hohe Bebauung im inneren des Stadtteils begründet. Darüber hinaus verweist Markelius auf die Tatsache, dass nur etwa 50 % der Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden können. Die andere Hälfte müsse für öffentliche Freiräume wie Parks und Spielplätze und die Dienstleistungsfunktion zur Verfügung stehen (Sax 1998: 32). Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der kostenintensive U-Bahnbau, der eine hohe Nutzung voraussetzt, um die Rentabilitätsschwelle zu erreichen.

Von den Architekten und Planern selbst wird vor allem der schnelle Planungsprozess kritisiert. Größere Diskussionsrunden zwischen den einzelnen Akteuren und Betroffenen und die Erarbeitung von Alternativvorschlägen, auch in Bezug auf verschiedene Haustypen, finden auf Grund der knappen Zeitplanung keinen ausreichenden Platz (Sax 1998: 163).

6.1.6. Veränderte Situation

Seit der Einweihung des Stadtteils sind einige hundert Wohnungen durch Neu- oder Umbau hinzugekommen. In den 1970er und 1980er Jahren nimmt vor allem der Bau von Eigenheimen und Reihenhäusern zu. Dies führt bei den ursprünglich stark durchmischten Wohnquartieren zu einer sozialen Entmischung der Bevölkerung – v. a. Familien der Mittelklasse, die es sich finanziell leisten können, verlassen die Mehrfamilienhausgebiete (Sax 1998: 136).

Im Verlauf der 1980er Jahre ist die Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet stark zurückgegangen. Insgesamt arbeiten nur noch 15 % der Einwohner im Bezirk (Sax 1998: 152f.).

Auch Vällingby Zentrum hat sich im Verlauf der Jahre verändert. Bis zu Beginn der 1970er Jahre dominieren kleinere Einzelhandelsgeschäfte, die sich nach Aussage von Ulrika Sax gegenseitig unterstützten und nicht in das Geschäftsfeld des anderen eingreifen. Im Lauf der Jahre werden diese jedoch durch Ladenketten und großflächigen Einzelhandel abgelöst. Auch die Konkurrenz zu anderen Stadtteilzentren steigt. Ist Vällingby in den 50er und 60er Jahren noch einzigartig, kommen immer mehr Vorortzentren hinzu (Sax 1998: 155). Ein weiteres Problem ist die Parkraumsituation. Um als Einkaufszentrum attraktiv zu bleiben, sieht Sax einen stärkeren Bedarf an leicht zugänglichen Parkmöglichkeiten (Sax 1998: 155). 1990 wird ein Vorschlag zur Erneuerung des Stadtteilzentrums erarbeitet. Dieser sieht den Bau von 400 Wohnungen, einem Hotel, 900 Stellplätzen und etwa 1.500 neuen Arbeitsplätzen vor. Allerdings lässt die ökonomische Krise in den 1990er Jahren die Planungen ruhen. Einige Maßnahmen, wie der Wohnungsneubau von etwa 80 Wohneinheiten und der Umbau eines Warenhauses, werden jedoch ausgeführt (Sax 1998: 159).

6.1.7. Erneuerung von Vällingby

Der Bestand der ABC-Stadt Vällingby soll erneuert, nach Bedarf umgebaut und durch Neubauten ergänzt werden. Wichtig ist dabei der Erhalt stadtbildprägender Charakteristika der ursprünglichen Bebauung. Hierzu zählt zum Beispiel die Fassadengestaltung mit Glasmosaiken und Holzpanelen. Die neue Bebauung soll aber Elemente moderner Architektur widerspiegeln und nicht die der 1960er und 1970er Jahre wieder aufnehmen.

Die Voraussetzungen, die einzelne Bereiche des Stadtteils Vällingby für den Neu- und Umbau bieten, sind unterschiedlich und nicht nach ursprünglichen Abgrenzungen oder in Nachbarschaftseinheiten einteilbar. Die Stadt Stockholm stellt folgende Abgrenzung auf (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 25f.)

Stadtteil Vällingby

Der Wohnungsbau erfolgt nicht im Inneren des Zentrums, sondern an dessen Peripherie. Insgesamt sollen 110 Wohneinheiten in drei Solitärgebäuden und einem Zeilenbau entstehen. Die Punkthäuser ergänzen den bereits vorhandenen Bestand an hoher Solitärbebauung. Die Solitärgebäude verfügen über acht Stockwerke in Richtung Zentrum und zehn Stockwerke in Richtung Parkanlage (Höhenunterschiede) und sind i. d. R. Vierspänner. In ihrer Gestaltung sollen sie sich der vorhandenen Bebauung bzgl. Proportion und Gestaltung anpassen. Den drei Punkthäusern ist in Richtung Zentrum ein Zeilenbau vorgelagert. Man wählt hier die Zeilenbauweise um den Verkehrslärm von diesem neuen Wohnquartier fernzuhalten. Das Gebäude besteht aus vier Etagen mit Geschäften im Erdgeschoss. Die Wohnungen wenden sich mit ihren Aufenthaltsräumen in Richtung Park (Stadsbyggnadskontoret 2003a: 18). Die neue Bebauung soll das Gebiet auch für Familien mit Kindern wieder attraktiv machen.



Abb. 49: Wohnungsbau an der Peripherie des Zentrums

Vällingby Zentrum

Das Stadtteilzentrum ist geprägt durch Einzelhandel, Kultur- und Freiflächen. Ihm schließt sich die Wohnbebauung an.

Das Zentrum von Vällingby soll durch Umbau, Neubau und Renovierung in seiner Funktion als Stadtteilzentrum mit großem Angebot an Dienstleistungen und hoher Aufenthaltsqualität revitalisiert werden. Ziel ist die Sicherung des wirtschaftlichen Erfolgs des Zentrums ohne dabei die sozialen und kulturellen Eigenschaften des öffentlichen Raums als Treffpunkt für alle Bewohner und Gäste zu vernachlässigen (Stadsbyggnadskontoret zu 2003a: 11). Um weitere Funktionen und Nutzungen etablieren zu können, wird es durch die Verlagerung des Vällingbyvägen nach Südosten erweitert. Das neue Quartier ergänzt die Zentrumsnutzungen im Bereich Einzelhandel und Büro (Stadsbyggnadskontoret 2003a: 19).

Die vorhandene Zentrumsbebauung soll in ihrer Nutzung den gegenwärtigen Bedingungen angepasst werden. Beim Erscheinungsbild wird jedoch Wert darauf gelegt, die ursprüngliche Form zu erhalten bzw. wieder herzustellen (Stadsbyggnadskontoret 2003a: 12). So werden moderne Verglasungen bei Ladenzeilen ausgetauscht und durch Fenster ersetzt, die in Material und Dimension den „historischen“ Vorbildern entsprechen. Einst vorhandenen Markisen werden wieder angebaut, und auch die Beleuchtung von einst soll wieder hergerichtet werden.

Räcksta

Dieser Ortsteil ist nach Auffassung der Stadt nicht entsprechend seines Potentials genutzt. Es gibt unbebaute oder untergenutzte Flächen, die eine Komplettierung mit Wohnbebauung erlauben. Die vorhandene U-Bahnstation bietet ebenfalls Kapazitäten für einen Einzugsbereich, der mehr Einwohner beinhaltet. Darüber hinaus dominiert in Räcksta die Bürobebauung, so dass der Bau von Wohnungen die städtische Mischung verbessern würde. Die Analyse des Gebietes zeigt auch eine mangelnde Anbindung, v. a. für Fußgänger, zum Zentrum (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 26).

Räckstavägen und nähere Umgebung

Hier handelt es sich um eine Art Übergangsgebiet zwischen Vällingby Zentrum und Beckomberga. Vereinzelte Bebauung wechselt sich ab mit ausgedehnten Grünflächen. Hier bietet sich ebenfalls eine weitere Bebauung auf den vorhandenen Freiflächen an. Ziel ist es dabei, den Parkcharakter vor allem im Norden des Gebietes beizubehalten. Die Verbindung zum Ortsteil Beckomberga ist bereits gut und sollte verstärkt werden, da auch in Beckomberga weitere Wohnungen geplant werden, für die eine gute Verbindung zum Vällingby Zentrum wichtig ist (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 27).

Grimsta



Abb. 50: Lageplan Grimsta

Der Ortsteil Grimsta, von dem hier nur der nördlichste Bereich betrachtet wird, ist vom Zentrum durch den Bergslagsvägen⁸⁶ getrennt. Er gibt allerdings einen Fußweg zur U-Bahnstation. Die Bebauung ist durch verschiedene Entstehungsjahre geprägt und hat weniger Verbindung zur Architektur Vällingbys. Für diesen Ortsteil ist es wichtig, die unterschiedlichen Bebauungstypen zu bewahren und die Wohnqualität zu verbessern. Dies kann durch Umbau und Erneuerung des Bestandes sowie vereinzelte Ergänzungsbauten erfolgen.

⁸⁶ Bergslagsweg: wichtige Verbindung der westlichen Bezirke zur Stockholmer Innenstadt.

Großes Potential zum Neubau liefert der Ortsteil nicht. Neben der Barriere des Bergslagsvägen im Nordosten grenzt ein Waldgebiet⁸⁷ das Gebiet im Südwesten (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 27).



Abb. 51: Neue Wohnbebauung im südlichen Bereich von Grimsta

Bergslagsvägen Råcksta-Vällingby

Für die Gebiete westlich des Bergslagsvägen ist besonders der Ausbau der Fuß- und Radwege zum Stadtteil Vällingby und dem Zentrum von Bedeutung. Genauso muss die Zugänglichkeit zum Grimstaskogen und anderen nahen Naturgebieten verbessert werden. Bauliche und gestalterische Veränderung sollen nach Auffassung des Stadsbyggnadskontor erst nach einer vertiefenden Analyse des Gebietes erfolgen (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 27).

Bergslagsvägen Vinsta-Vällingby

Auch für dieses Gebiet soll die Ausrichtung der Planung noch offen bleiben. Das hängt mit der Bedeutung dieser Straße für den regionalen Verkehrsfluss zusammen. Die geplante Umfahrungsstraße⁸⁸ um Stockholm Stadt ist noch nicht fertig gestellt. Bis diese eröffnet wird, bleibt der Bergslagsvägen von großer Bedeutung für den Verkehrsfluss (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 27).

⁸⁷ Grimstaskogen.

⁸⁸ Förbifart Stockholm.

Nälstastråket

Dieser Bereich im Nordosten des Stadtteils Vällingby dient als Naherholungsgebiet. Allerdings führt eine Hochspannungsleitung durch das Gebiet, die in den Boden verlegt werden sollte. Die Durchführung dieser Maßnahme wird für die nähere Zukunft jedoch nicht erwogen. Für Teile des Nälstastråket sieht die Stadtplanung Möglichkeiten für eine komplettierende Bebauung vor, hat diese aber im Zuge der Stadterneuerung in Vällingby nicht genauer untersucht (Stadsbyggnadskontoret 2003b: 27).

6.2. Hammarby Sjöstad

6.2.1. Eingrenzung

Das Gebiet Hammarby Sjöstad⁸⁹ befindet sich im südlichen Teil Stockholms und gehört zum Bezirk Södermalm. Hammarby Sjöstad setzt sich aus zwei Teilen zusammen, Nord- und Süd-Hammarby⁹⁰. Nord-Hammarby befindet sich auf der Insel Södermalm, zu deren Verwaltungseinheit Gamla Stan, Långholmen, Reimars holmen, Riddarholmen und Södra Hammarbyhamnen (siehe Abb. 52) gehören.

Die Planungen zu Nord-Hammarby beginnen bereits in den frühen 1980er Jahren. Das Quartier ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Bis 2004 entstehen rund 2.050 Wohneinheiten. Planungen und Baumaßnahmen sind in diesem Gebiet bereits zum Großteil abgeschlossen. Die folgenden Ausführungen fokussieren daher den südlichen Teil des Hammarby See.

⁸⁹ Seestadt.

⁹⁰ Norra och Södra Hammarbyhamnen.



Abb. 52: Der administrative Bezirk Södermalm, Illustrator: Catharina Nygård Holgerson

Im Osten grenzt das Entwicklungsgebiet an die Nachbargemeinde Nacka. Beide Gemeinden, Stockholm und Nacka, arbeiten gemeinsam mit weiteren Akteuren, wie der Bahn, Wasser- und Energieversorgern sowie dem Straßenamt, an den Planungen zu Hammarby Sjöstad.

6.2.2. Geschichte

Im Zuge der Industrialisierung siedeln sich Betriebe, vor allem solche mit hohem Wasserbedarf, rund um den Hammarby See an (Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 10). Schnell kommt zu den Fabrikanlagen Wohnbebauung hinzu. Die Flächen südlich des Hammarby See werden 1917 von der Stadt Stockholm aufgekauft. Die Stadt sieht auch weiterhin die Nutzung als Industrie- und Hafenstandort vor (Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 13).

6.2.3. Maßnahmen zur Bodenbereitstellung

Ein Großteil der Flächen gehört bereits zu Beginn des Planungsprozesses der Stadt. Die restlichen Flächen werden im Verlauf der Planungen erworben. Eigentümerin des zu entwickelnden Bodens zu sein, ermöglicht der Stadt stärkere Einflussnahme auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Zeitplanung, die Form der Wohnungsbereitstellung (Miet- oder Wohnrecht), Wahl der Bauherren sowie Ansprüche an die Bebauung (Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 44f.).

Um die ehemaligen Industrie- und Hafenflächen der Wohnnutzung zuführen zu können, sind zahlreiche Maßnahmen im Vorfeld erforderlich. Hierzu zählen die Umsiedlung noch vorhandener Betriebe, der Abriss von Gebäuden, Bodensanierung und Erschließung.

Insgesamt berechnet die Stadt die Investitionskosten für das gesamte Projekt mit 20 Mrd. SEK (rund 2,5 Mrd. €), wovon 4 Mrd. SEK die Stadt trägt. Die restlichen Kosten entfallen auf die übrigen Akteure.

6.2.4. Planungen

Innerstädtisches Quartier

Die Planungen gehen in Richtung eines durchmischten innerstädtischen Wohn- und Dienstleistungsquartiers.



Abb. 54: Geplante und bereits gebaute Wohnhäuser entlang des Hammarby See sowie Verkehrsführung

Geplant werden rund 8.000 Wohneinheiten und 400.000 qm Gewerbeflächen für rund 25.000 Einwohner. Die hohen Durchführungskosten, die zentrale Wasserlage und die große Nachfrage nach Wohnraum lassen eine hohe Bodenausnutzung als zweckmäßig erscheinen. Ein Großteil der Dienstleistungen konzentriert sich entlang der zentralen, durch das gesamte Gebiet verlaufenden Achse Hammarby Allee. Hier ist die Bebauung gemischt. Einzelhandel und Gastronomie befinden sich in den Erdgeschossen, Büro- und Wohnnutzung in den oberen Etagen. Die Quartiere zu beiden Seiten der Hammarby Allee sind in Blockstruktur nach dem für die Stockholmer Innenstadt üblichem Maß von 18 m Straßenbreite und 70 x 100 m Quartiersfläche angelegt. Stellflächen finden sich entlang der Straßen sowie in Parkgaragen unter der Bebauung (Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 24ff.). Die Bebauung ist entlang der Hammarby Allee mit rund sieben Geschossen am höchsten und nimmt zum Wasser hin ab. Bei der Planung der

Wohnbebauung wird auf folgende Punkte Wert gelegt: begrenzte Gebäudetiefe, Bau von Sattelgeschossen⁹¹ mit großer Terrasse, große Balkone oder Terrassen sowie große Fensterflächen, begrünte Flachdächer und helle Fassadengestaltung. Die Quartiersstruktur öffnet sich zu den Grünflächen entlang des Seeufers (Markkontoret 2006: 1).

Die Detailpläne für die einzelnen Quartiere werden zeitlich versetzt erarbeitet.

Verkehrsinfrastruktur

Das Gebiet ist bereits zu Beginn der Planungen auf Grund seiner Lage im Stadtraum gut an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung muss jedoch entsprechend der Quartiersgestaltung neu angelegt werden. Darüber hinaus finden Maßnahmen zur Umgestaltung einiger Verkehrsführungen am Gebietsrand statt. Die wichtigsten verkehrsplanerischen Maßnahmen werden im Folgenden detaillierter beleuchtet.



Abb. 55: Verkehrswege

⁹¹ Kungsvåningar.

Um das Quartier Henriksdalshamnen (A) für die Wohnbebauung attraktiv zu machen, wird der stark befahrene Värmdöleden in einen Tunnel unter dem Henriksdalberg verlegt. Dies wird im obigen Luftbild (Abb. 55) mit der violett gestrichelten Linie dargestellt. (www.danvikslosen.se Zugriff 10.06.2008) Die Arbeiten dazu erfolgen gegenwärtig.

Der Kreisverkehr Lugnet (B) wird verkleinert, da ihn die Stadt als überdimensioniert ansieht. Ein zweiter kleiner Kreisverkehr (Hammarbyrondellen C) wird südlicher auf dem Hammarby Fabriksväg, in Höhe Järlaleden, angelegt. Der mit D gekennzeichnete Kreisverkehr ist Teil der Südverbindung der Autobahn (siehe nächsten Absatz). Eine neue Brücke über dem Danvikskanal (E) soll den gegenwärtigen wie auch den künftigen Verkehr besser aufnehmen als die vorhandene Brücke. Diese wird abgerissen (www.danvikslosen.se Zugriff 10.06.2008).

Im Herbst 2004 wird die Südverbindung⁹² für den Verkehr freigegeben. Diese ist ein Teilstück der Stadtautobahn und soll den überregionalen Verkehr an der Innenstadt vorbeiführen. Der in Abb. 56 dargestellte südliche Abschnitt ist sechs Kilometer lang, wovon sich etwa vier Kilometer in Tunneln befinden. Auch Hammarby Sjöstad wird an die Südverbindung angeschlossen (www.vv.se 10.06.2008).

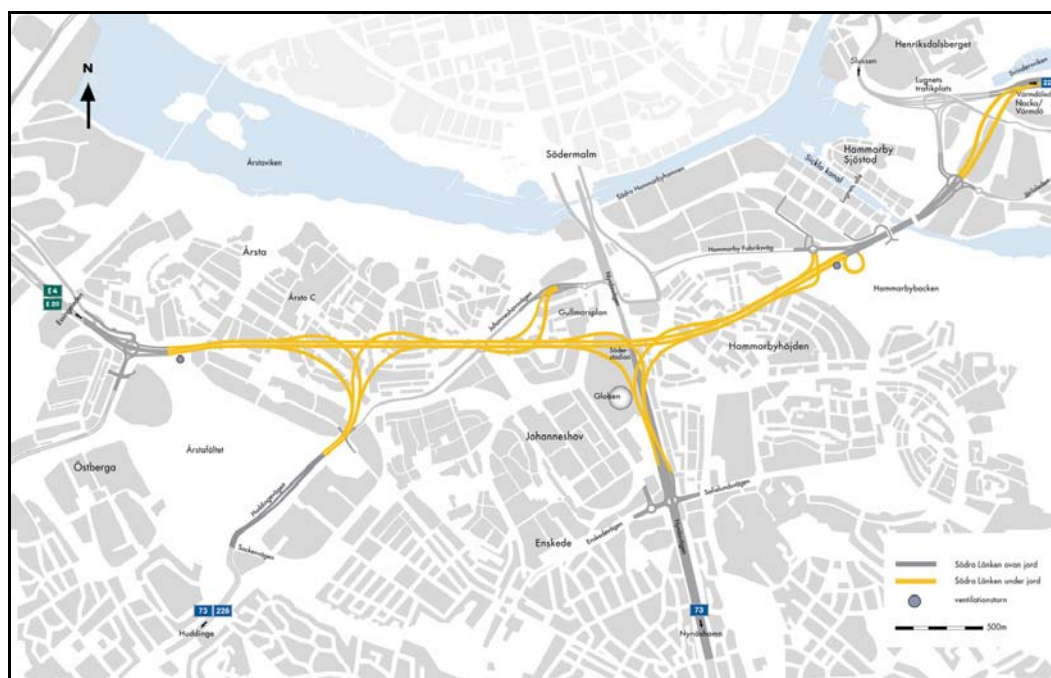


Abb. 56: Södra Länken, Illustrator: Martin Josefsson

⁹² Södra Länken.

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über eine Straßenbahn⁹³ und Buslinien. Die Bahn verbindet das Gebiet mit verschiedenen U-Bahnhöfen der Stadt. Darüber hinaus gibt es eine ganzjährige Fährverbindung, die am Hammarby See verschiedene Haltepunkte miteinander verbindet. In den Sommermonaten wird eine weitere Fährverbindung von Hammarby Sjöstad in die Stockholmer Innenstadt betrieben (Markkontoret 2006: 2).



Abb. 57: Haltestelle von Straßenbahn und Bus im Quartier Luma

Die Hammarby Allee durchzieht das neue Stadtgebiet von der Nord-Südtangente Nynäsvägen im Westen bis zum Värmdöleden im Nordosten. Bis Sickla Udde folgt auch die Straßenbahn der Hauptstraße, von der die Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt. Die Höchstgeschwindigkeit liegt im gesamten Gebiet bei 30 km/h.

Die in der Abb. 55 dargestellte blaue Linie zeigt den Verlauf des Kvarnholmsvägen, dieser bildet die Hauptstraße des Quartiers Henriksdalshamnen, das sich zum Zeitpunkt der Aufnahme des Luftbildes noch in der Planung befindet.

An die Umwelt angepasster Stadtteil

Für den neuen Stadtteil wird ein Umweltprogramm erarbeitet, dessen Ziel es ist, ein umfangreiches System umweltbewusster Maßnahmen in die Planung, den Bau und die Nutzung des Stadtquartiers einzubinden. Einige der Ziele sind übergreifender Natur und

⁹³ Tvärbanan.

allgemein gehalten, andere präzise messbar. Die Akteure sind ebenfalls vielseitig: Stadtplanung, Bauherren und Bewohner (Markkontoret 2002: 54).

Auf einige Inhalte des Umweltprogramms wird im Folgenden kurz eingegangen. Ein bedeutendes und übergreifendes Ziel des gesamten Projektes ist die sinnvolle Bodennutzung. Für den Bau von Wohnungen soll die innerstädtische Freifläche, die bereits erschlossen ist bzw. sich schnell an das Versorgungsnetz anbinden lässt, genutzt werden. Die bereits vorhandene Erschließung macht eine geringere Bebauungsdichte möglich als bei Neuerschließungen außerhalb der Stadt, wo eine größere Bevölkerungsgrundlage nötig wäre, um die Infrastruktur zu finanzieren (Markkontoret 2002: 54).

Die Versorgung mit Grünflächen ist ebenfalls von großer Bedeutung. Für vorhandene Vegetation, wie z. B. der Bestand an alten Eichen, wird ein Pflegeplan aufgestellt. Die mit Linden besäumte Hammarby Allee durchzieht das gesamte Gebiet. Grünzüge verbinden die neuen Wohngebiete mit dem östlich gelegenen Naturreservat Nacka. Kleine Parkanlagen und verbindende Grünzüge werden in den Quartieren angelegt.

Für das gesamte Planungsgebiet werden umfangreiche Bodensanierungen von der Stadt als erforderlich erachtet. Für die Maßnahmen der Bodenreinigung ist der Eigentümer, also die Stadt, verantwortlich. Diese gibt bis 2002 etwa 130 Mio. SEK für die Sanierung aus (Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 46f.).

Der Ausbau des ÖPNV im Gebiet bzw. der gute Anschluss an das regionale Netz ist ebenfalls Bestandteil des Umweltprogramms. Für die Koordination des Bauverkehrs wird eigens ein Logistikzentrum eingerichtet. Lärm, Abgase und starke verkehrliche Belastung der Zufahrtswege und der lokalen Straßen sowie unnötige Transporte sollen vermieden werden. So kann im Logistikzentrum zum Beispiel Baumaterial zwischengelagert werden (Markkontoret 2002: 55).

Die Versorgung mit Energie erfolgt über Fernwärme, die aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. Auch aus brennbaren Abfällen, die im Gebiet anfallen, wird Energie erzeugt. Ergänzt wird das System mit Brennstoffzellen und Sonnenkollektoren. Bei den Gebäuden wird auf gute Isolierung, Energiesparfenster, Biogasherd und stromsparende Geräten geachtet (Markkontoret 2002: 55f.).

Eine neuartige Wasserreinigungsanlage wird in Hammarby Sjöstad als Versuchsanlage eingerichtet. Das im Gebiet erzeugte Abwasser wird nicht dem Klärwerk zugeführt, sondern lokal gereinigt.

Die Sortierung von Abfall fängt bereits im Haushalt an. Die Abfälle werden nach Papier, v. a. Zeitung, Essensabfällen und brennbaren Abfällen sortiert. Die Zeitungen werden an die Produzenten zurückgegeben und von diesen recycelt. Die Essensabfälle werden in der Biogasanlage verarbeitet.



Abb. 58: Mülltrennung und Müllentsorgung

Der komplexe Wasser-, Energie- und Abfallkreislauf wird als Hammarbymodell bezeichnet. Die gewonnene Energie fließt wieder ins Gebiet zurück.

Bevorzugt verwendete Baumaterialien sind Holz, Glas, Ziegel und Putz. Die Dächer sind u. a. mit Aluzink gedeckt. Einige Baustoffe wie Kupferrohre, PVC und andere Plastikwerkstoffe mit ungeeigneten Zusätzen sind nicht erlaubt (Markkontoret 2002: 57).

Auch eine regelmäßige Kontrolle der Baustellen soll die Umweltverträglichkeit der Vorhaben sichern. Geprüft werden Feuchtigkeitsschutz, die Anwendung von Chemikalien und Brennstoffen sowie Brand- und Explosionsrisiken (Markkontoret 2002: 57).



Abb. 59: „GlashusEtt“

Im Quartier Sickla Kaj bietet das GlashusEtt Informationen zu den im Gebiet genutzten Verfahren der Ressourceneinsparung.

Zugänglichkeit (Markkontoret 2002: 59f.)

Die gute Zugänglichkeit für Menschen mit Bewegungs- oder Orientierungseinschränkungen soll durch vielfältige Maßnahmen erreicht werden. So werden Niveauunterschieden im öffentlichen Raum durch Fahrstühle ausgeglichen. Die Eingangsbereiche zu Gebäuden und Geschäften befinden sich auf Fußweghöhe. Auch bei der Gestaltung der Wohnungen wird Wert auf Bewegungsfreiheit gelegt. Das beinhaltet ein großzügiges Raumangebot in Bädern und Küchen, das Vermeiden von Türschwellen und das Einbauen von Fahrstühlen. Durch die individuelle Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Orientierung im Gebiet erleichtert werden.

Die Planungen für eine gute Zugänglichkeit finden auf verschiedenen Stufen statt. Im Detailplan werden die Voraussetzungen u. a. zum Bodenniveau im Gebiet, Hauseingänge, Haltestellen des ÖPNV und die Anlage von Parkplätzen festgelegt. Diese Festsetzungen müssen dann für den öffentlichen Raum praktisch umgesetzt werden. Die nächste Stufe bildet der Bau der Gebäude mit Treppenhaus, Fahrstuhl und Gemeinschaftsräumen (Waschküchen, Abstellräume und Müllsammelstellen). Im letzten Schritt müssen die Wohnungen an die elementaren Bedürfnisse von Menschen mit Beeinträchtigungen angepasst werden.

Dienstleistungen

Ziel der Planungen zum neuen Stadtteil Hammarby ist die Nutzungsmischung innerhalb der einzelnen Quartiere. Räumlichkeiten für Dienstleistungen werden in ihrer Gestaltung zunächst so weit wie möglich allgemein gehalten, um in ihnen später verschiedene Arten der Nutzung zu ermöglichen. Auf diese Art soll eine bessere Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen ermöglicht werden.

Die öffentliche Verwaltung stellt ihre Dienstleistungen, z. B. die Versorgung mit Vorschulen, Schulen oder Altenheimen, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf und der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Quartieren bereit (Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 60). Auch der Ausbau des kommerziellen Services erfolgt entsprechend der Fertigstellung einzelner Nachbarschaftseinheiten (Markkontoret 2006: 2).

Grünflächen

Wichtiger Bestandteil der Planungen zu Hammarby ist ein Parksystem, das die Grünanlage im Gebiet mit den umliegenden Park- und Naturgebieten (Nackareservat, Årstaskogen) verbindet. Die Ausrichtung der Anlagen erfolgt zum See, der als „blaues Auge“ (Markkontoret 2002: 64) einen wichtigen Teil des öffentlichen Raumes bildet. An dessen Ufern verlaufen begrünte Wege.



Abb. 60: Bauskulptur „Observatorium“ von Gunilla Bandolin

Das Einfügen der baulichen Strukturen in den vorhandenen Naturbestand ist ein traditionelles Merkmal des Stockholmer Städtebaus und soll auch in Hammarby weitergeführt werden. So bleibt ein Eichenwald, der mehrere hundert Jahre alt ist, erhalten. Ergänzt wird der Bestand durch neue Stadtparks, Straßengrün und begrünte Innenhöfe.

Eine weitreichende Funktion kommt den Grünflächen nicht nur als Naherholung und stadtbildprägendes Merkmal, sondern auch als Treffpunkt für die Anwohner zu. Vor allem in Hinblick auf die sukzessiv ausgebaute soziale und kulturelle Infrastruktur bildet der öffentliche Raum einen wichtigen Faktor bezüglich der sozialen Interaktion im Quartier (Markkontoret 2002: 63).

6.2.5. Die Quartiere

Sickla Udde



Abb. 61: Bebauung entlang des Hammarby See



Abb. 62: Innere Quartiersbebauung

Hier sollen zwischen 2000 und 2003 1.200 Wohneinheiten, eine Schule sowie ein Stadtpark und eine Strandpromenade entstehen (Markkontoret 2006: 3). Im März 2007 sind 1.194 Wohneinheiten errichtet (Cederquist).

Das Quartier Sickla Udde ist geprägt durch eine Mischung aus geschlossener Blockbebauung und freistehenden Punkthäusern. In Richtung Hauptstraße bildet die Bebauung eine geschlossene Quartiersfront mit sechs Geschossen. Die hohe Bebauungsdichte macht eine bessere Bodenausnutzung möglich. Im Gegensatz dazu sollen die großzügigen Fensterflächen den Wohnraum mit ausreichend Licht versorgen. Die Gebäude am Quartiersrand in Richtung See verfügen über vier Etagen. Der oval geformte Stadtteilpark ist auf einer Anhöhe um einen Eichenwald angelegt.

Sickla Kaj



Abb. 63: Sickla Kaj entlang Hammarby Allee



Abb. 64: Blick von Sickla Udde auf Sickla Kaj

Für Sickla Kaj sind 1.000 Wohnungen, ein Stadtpark und eine Strandpromenade geplant. Zwischen 2001 und 2004 entstehen laut Cederquist 1.126 Zwei- bis Vierraumwohnungen (Markkontoret 2006: 3).

Eine Brücke für Straßenbahn-, PKW- und Fußgänger- bzw. Radverkehr verbindet Sickla Kaj mit Sickla Udde. Die Bebauung im zentralen Bereich des Quartiers liegt bei sieben Geschossen. Zum Uferbereich geht die Gebäudehöhe auf fünf Stockwerke zurück. Entlang des Hammarbyvägen befinden sich Geschäfte und andere Dienstleistungen.

Sickla Kanal



Abb. 65: Bebauung entlang Sickla Kanal



Abb. 66: Innere Bebauung

In Sickla Kanal sollen 250 Wohneinheiten und eine Kapelle der Sofia Gemeinde entstehen. Cederquist dokumentiert 313 Wohnungen bis März 2007. Vertreten sind Ein- bis Vierraumwohnungen.

Kölnan



Abb. 67: Bebauung entlang Hammarby Allee

Der Detailplan für Kölnan sieht den Bau von drei Blöcken mit insgesamt 540 Wohneinheiten vor. Davon sind 125 Wohneinheiten Studentenwohnungen. Die übrigen Wohnungen sind mit Mietrecht belegt. Darüber hinaus soll eine Vorschule und eine Grundschule errichtet werden (Dp 2001-00820-54: 11). In der baulichen Gestaltung folgt Kölnan dem Beispiel Sickla Kaj, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bezogen wird. Auch für Kölnan befinden sich entlang der Hammarby Allee Dienstleistungen, wie Läden, öffentlicher Service, Büroräume usw. In den Innenhöfen entstehen kleine Gärten für die Bewohner. Eine Wohnung verfügt über etwa 17 bis 18 qm Freifläche (Dp 2001-00820-54: 9).

Sjöstadsporten



Abb. 68: Blick auf die künftige Baufläche

In Sjöstadsporten sollen laut Markkonnoret 215 Wohnungen und 110 Studentenwohnungen sowie Gewerbe- und Geschäftsräume entstehen. Laut Cederquist werden bis März 2007 481 Wohneinheiten errichtet, darunter 87 Studentenwohnungen. Ein Großteil der Quartiersfläche ist im Juni 2008 noch nicht bebaut.

Hammarby Gård



Abb. 69: Bebauung entlang Hammarby Allee



Abb. 70: Blick auf Norra Hammarby

In Hammarby Gård sollen 1.000 Wohneinheiten entstehen. Davon sollen 70% mit Wohnrecht und 30% mit Mietrecht belegt werden. Hinzu kommen Büro- und Ladenflächen. Im März 2007 sind 1.045 Wohneinheiten, überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen, errichtet.

Luma



Abb. 71: Blick auf die Luma - Fabrik vom Hammarby See



Abb. 72: Luma Park

Das Quartier Luma befindet sich im zentralen Bereich des neuen Stadtteils. Das Grundstück, auf dem sich die zwischen 1926 bis 1930 erbaute Lumafabrik befindet, bleibt als

Gewerbefläche bestehen. Das Gebäude wird zum Bürogebäude umgebaut. Es entsteht ein Parkhaus mit 300 Stellplätzen. Der Stadtteilpark verfügt über einen reichlichen Bestand an Vegetation, darüber hinaus bietet der durch mehrere Hügel geprägte Park einen Spielplatz und ein Amphitheater. Auch in diesem Quartier verläuft entlang des Sees die Uferpromenade. Durch die zentrale Lage im Stadtteil bietet sich am Ufer des Hammarby See eine Anlegestelle für den Fährbetrieb mit dem gegenüberliegenden Seeufer und der Innenstadt an.

Forsen / Vågskvalpet



Abb. 73: Hofansicht

In einer ersten Etappe wird das Quartier Forsen mit 110 Wohnungen und 135 Studentenwohnungen errichtet. In der zweiten Etappe entstehen in Vågskvalpet 110 weitere Wohneinheiten und eine Sporthalle. Bis 2007 entstehen insgesamt 255 Wohnungen in Forsen und 111 in Vågskvalpet. Hier dominieren Zwei- und Dreiraumwohnungen.

Lugnet



Abb. 74: Quartier wird in Richtung See noch gebaut



Abb. 75: Bereits fertig gestellte Bebauung entlang Hammarby Allee

In Lugnet sehen die Planungen den Bau von 650 Wohneinheiten vor. Davon sollen 300 Wohnungen mit Wohnrecht und 350 Wohnungen Mietrecht belegt werden. Auch hier befinden sich entlang der Hammarby Allee Geschäftszeilen. Teile des Quartiers werden bereits bewohnt.

Godsfinkan



Abb. 76: Blick auf die Front der Blockrandbebauung Godsfinkan

Der Detailplan sieht für Godsfinkan eine Bebauung mit 505 Wohnungen vor, wovon 300 Studentenwohnungen sind. Bis März 2007 sind 203 Zwei- und Dreiraumwohnungen fertig gestellt. Im Quartier soll ebenfalls eine Schule errichtet werden.

Proppen



Abb. 77: Entlang der Hammarby Alle

In Proppen werden insgesamt 500 Wohnungen, 200 mit Miet- und 300 mit Wohnrecht, geplant. Fertig gestellt sind im März 2007 409 Wohnungen.

Es werden überwiegend Zweiraumwohnungen bereitgestellt. Weiterhin entsteht in diesem Quartier eine Vorschule.

Henriksdalshamnen

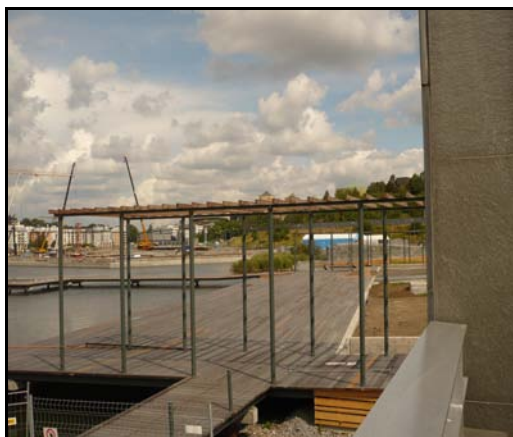


Abb. 78: Blick auf Henriksdalshamnen

Baubeginn in Henriksdalshamnen ist 2007. Hier sollen 850 Wohnungen, eine Grundschule und weitere Geschäfte entstehen. Bezugsfertig soll das Quartier 2009 sein.

Im Juni 2008 wird an den Fundamenten gearbeitet.

6.2.6. Zusammenfassung

Die Intention bei der Planung beider Quartiere ist die Errichtung von Wohnungen in größerem Maßstab, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. In Planung und Umsetzung unterscheiden sich jedoch beide Gebiete im Grundsatz. Vällingby wird auf

einer Fläche weit außerhalb der Stockholmer Innenstadt errichtet. Um das Gebiet dennoch schnell zugänglich zu machen, werden große Anstrengungen bzgl. der verkehrlichen Erschließung unternommen. Der Bau der U-Bahntrasse ist für eine Stadt von der Größe Stockholms Ende der 1940er Jahre eine enorme finanzielle Herausforderung und benötigt aus Gründen der Rentabilität eine entsprechende Bevölkerungsgrundlage (Einzugsgebiet). Die Flächen entlang des Hammarby See sind bereits umgeben von städtischen Nutzungen der Stadt Stockholm und der Gemeinde Nacka. Das Gebiet ist also ins Stadtgefüge integriert und die überörtliche Erschließung mit den anderen Stadtteilen ist vorhanden. Hier wird das veränderte Leitbild der städtischen Planung deutlich: Die Priorität der Innenentwicklung vor Neuerschließung des städtischen Umlandes. Ein weiterer großer Unterschied neben der Gebietswahl besteht im angesetzten Planungs- und Durchführungszeitraum. Vällingby entsteht hinsichtlich Planung und Durchführung in einem eng gesetzten Zeitfenster. Für Hammarby Sjöstad hat sich die Stadt mehr Zeit gelassen. Der nördliche Bereich ist bereits größtenteils fertig gestellt als für Süd-Hammarby die Planungen beginnen. Die Entwicklung erfolgt hier quartiersweise. Der breitere Planungs- und Durchführungshorizont ermöglicht um den Hammarby See eine individuelle Entwicklung der Quartiere. Diese bilden eine Einheit als neues Stadtgebiet mit Fokus auf den See als Zentrum und Nutzungsmischung innerhalb eines jeden Teilgebiets, allerdings soll auch jedes einzelne Quartier seinen Charakter herausbilden können. Dieser hängt mit der Lage im Gebiet, der Topografie, aber auch der baulichen Gestaltung einzelner Nutzungen zusammen. An Vällingby wird oft die eintönige bauliche Gestaltung kritisiert. Das schnelle Planen und Errichten der Wohngebäude lässt keine Zeit für spezifische Gestaltungsansätze. Hier setzt nun die Stadterneuerung an. Bei neuerrichteten Gebäuden wird auf Vielfalt geachtet und durch Fassadengestaltung der Bestand in seinem äußeren Erscheinungsbild verändert.



Abb. 79: Neubau Grimsta



Abb. 80: Neubau Punkthaus und Doppelhaus

Die räumliche Gliederung der beiden Stadtteile ist ebenfalls unterschiedlich. Vällingby soll zwar als Einheit alle Funktionen einer Stadt seinen Bewohnern bieten, diese werden aber nach dem Leitbild der Nutzungstrennung in verschiedenen Bereichen räumlich separiert untergebracht. Das Zentrum ist ausschließlich der kommerziellen Nutzung durch Büroräume und Geschäfte vorenthalten. Die Wohngebiete, die zwar vereinzelt über Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs verfügen, dienen als Schlaf- und Erholungsräume (umfangreiche Integration von Grünflächen und Parkanlagen). Auch der südliche Bereich der Hammarby Sjöstad verfügt über konzentrierte Zentrumsnutzungen. Diese erstrecken sich entlang der Hammarby Allee und erschließen fast jedes der 12 Quartiere. Mit der Platzanlage vor dem Luma Park soll auch ein räumlicher Akzent als Mittelpunkt des neuen Stadtgebietes gesetzt werden. Dieser Platz wird von Straßenbahn und Bus überquert, wohingegen der Individualverkehr entlang der Bebauung der Quartiere Godsfinkan und Kölnan am Platz vorbeigeführt wird.



Abb. 81: Luma Park

Beide Quartiere sollen einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich sein. In Vällingby herrscht in den ersten Jahren nach der Fertigstellung eine ausgewogene soziale Mischung⁹⁴. Die soziale Mischung lässt sich zum einen darin begründen, dass alle sozialen Gruppen vom Wohnungsmangel betroffen sind und die neuen Wohnungen mit Hilfe der Wohnungsvermittlung zugeteilt werden.

Im Zuge der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ab Mitte der 1970er Jahre ziehen viele wirtschaftlich starke Familien in Reihen- und Einfamilienhäuser (Sax 1998: 136).

⁹⁴ Hierzu wird im Jahr 1957 vom Ethnologen Börje Hanssen eine stichprobenartige Befragung der Anwohner eines „Gårdens“ durchgeführt (kleine Nachbarschaftseinheit mit Gemeinschaftsfläche auf der Hofseite) und diese 1972 wiederholt.

Auch Hammarby Sjöstad soll durch angemessene Mieten allen Einwohnern offen stehen. Ein Teil der Wohnungen wird auf Basis von Wohnrecht bereitgestellt.

Nach Aussagen von Malin Olsson vom Stadtbaubüro in Stockholm werden bei den Planungen zu Hammarby Sjöstad keine besonderen Zielgruppen in Betracht gezogen. Vielmehr soll ein Stadtquartier entstehen, deren Wohnbebauung sich an veränderte Nutzungsansprüche anpasst.

Die obigen Ausführungen sollen keinen abschließenden Vergleich beider Stadtquartiere darstellen. Ziel ist eine kurze Auswertung von zwei zu verschiedenen Zeiten durchgeführten Städtebauvorhaben. An Vällingby und dem ABC-Stadt-Gedanken wurde viel Kritik geäußert. Einige Auswirkungen von Planung und Durchführung städtebaulicher Vorhaben werden oft erst in den Jahrzehnten nach dem Bau erkannt. Diese Phase hat Hammarby Sjöstad noch vor sich. Erst die Zukunft wird zeigen ob sich z.B. das Hammarbymodell in der Praxis als effektiv herausstellt. Als Problem könnten sich auch die großen Fensterflächen in Hammarby herausstellen, die Menschen mit eingeschränktem Orientierungsvermögen das Zurechtfinden im Gebiet erschweren.

7. Schlussfolgerung

Der Mangel an Wohnraum ist ein Problem, dass im Verlauf des vergangenen Jahrhunderts immer wieder in Schweden auftritt und zu verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen durch den Staat führt.

Die wohnungspolitische Zielsetzung ist für Stockholm gegenwärtig stärker sozialnormativ geprägt. Das Ziel ist die Produktion von Wohnraum, der sowohl den quantitativen als auch den qualitativen Wünschen einer wachsenden städtischen Bevölkerung entspricht.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts konzentriert sich der Wohnungsbedarf auf die schwedischen Großstädte und deren Ballungsräume. Die Agglomerationen verzeichnen eine positive wirtschaftliche Entwicklung und ein anhaltendes Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss.

Einmal jährlich gibt das Boverket einen Fragenbogen an die Gemeinden Schwedens aus, mit dessen Hilfe die Wohnraumsituation beurteilt werden soll. Die Auswertung erfolgt durch das Boverket, welches die Ergebnisse in dem Bericht „Bostadsmarknadens- käten“ veröffentlicht.

Laut Boverket melden für das Jahr 2007 21 der 26 Gemeinden der Provinz Stockholm einen Mangel an Wohnraum. Die übrigen fünf Gemeinden⁹⁵ geben für ihren Wohnungsmarkt ein Gleichgewicht an. Zwei dieser fünf Gemeinden melden allerdings ebenfalls einen Wohnraummangel in den zentralen Orten der Gemeinde. Bei den fünf Gemeinden handelt es sich um Randgemeinden der Provinz. Im Jahr 2002 melden noch alle 26 Gemeinden einen Wohnraummangel (Boverket 2007a: 31). Tendenziell beurteilen die meisten der Stockholmer Gemeinden eine Entwicklung ihres Wohnungsmarktes in Richtung eines Gleichgewichts (Boverket 2007a: 35).

Ein umfassendes, also alle sachlichen und regionalen Teilmärkte abdeckendes Angebot an Wohnungen stellt einen wichtigen Standortfaktor für eine Stadt dar und ist somit bedeutend für die wirtschaftliche Entwicklung. Die Gefahr von Unterversorgung auf dem Wohnungsmarkt besteht primär in Mietpreissteigerung und Attraktivitätsverlust der Stadt. Das kann zu sozialen Spannungen führen und rechtfertigt somit staatliche Interventionen auf dem Wohnungsmarkt.

Dem wohnungspolitischen Ziel der ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum steht die lange Produktionsdauer als ein wesentliches Merkmal des Wohnungsbaus gegenüber. Diese erschwert eine zeitnahe quantitative und qualitative Anpassung an sich

⁹⁵ Södertälje, Nynäshamn, Salem, Hanninge und Sollentuna.

verändernde Marktsituationen. Die Heterogenität des Gutes Wohnen verhindert wiederum die uneingeschränkte Substitution von Wohnraum.

Der Stockholmer Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch Phasen hoher Bautätigkeit in Abwechslung mit Zeiträumen, in denen die Wohnraumproduktion fast zum Erliegen kommt. In Zeiten niedrigen Wohnungsbaus konzentriert sich das Baugeschehen auf die Bestandserneuerung.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts herrscht auf dem Stockholmer Wohnungsmarkt sowohl Nachholbedarf, bedingt durch die niedrige Bautätigkeit in den 1990er Jahren, als auch Neubaubedarf zur Deckung des quantitativen Anspruches an Wohnraum auf Grund des Bevölkerungswachstums. Die Zahl der Einwohner steigt von 2002 bis 2006 um 24.737 an. Es sind vor allem 19- bis 29- Jährige, die in die Stadt ziehen, wohingegen die Gruppe der 30- bis 44- Jährigen die Stadt wieder in Richtung der Stockholmer Nachbargemeinden verlässt. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die Stadt zum einen günstigen Mietwohnraum benötigt um die erstgenannte Gruppe, i. d. R. in der Ausbildung befindliche bzw. in das Berufsleben einsteigende junge Erwachsene zu versorgen. Zum anderen sollte untersucht werden, welche Gründe zum Wegzug der zweiten Gruppe führen. Es liegt die Vermutung nahe, dass dies im Zusammenhang mit der Familiengründung geschieht. Laut statistischem Jahrbuch werden im Jahr 2006 42,7 % der erstgeborenen Kinder von Frauen im Alter zwischen 30 und 34 Jahren geboren (USK 2008: 160). Die Stadt braucht also auch angemessenen Wohnraum, um für junge Familien attraktiv zu sein.

Die Stadt Stockholm will mit ihrem Programm zur Wohnraumversorgung einen Impuls zur Reduzierung des Wohnraummangels in der Stadt setzen. Es sollen Voraussetzungen zum Bau von 20.000 Wohnungen geschaffen und der Bautakt auch nachhaltig erhöht werden. Dazu wendet sich die städtische Planungstätigkeit ruhenden Projekten zu. Diese befinden sich in verschiedenen Etappen der Planung und werden aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Stadt beurteilt rund 23.000 Wohneinheiten in ruhenden Bauvorhaben als durchführbar. Für 20.233 Wohneinheiten werden bis Oktober 2006 die Detailpläne rechtskräftig. Die Aufgabe, die Grundlage für den Bau von 20.000 Wohneinheiten zuschaffen, wird erfüllt. Es ist ein sinnvoller Schritt, sich mit bereits begonnenen Projekten auseinander zu setzen. Die Planungsarbeit ist zu einem gewissen Grad bereits durchgeführt. Die Untersuchung der Frage, was zum Stillstand der Planungen geführt hat, hilft nicht nur die speziellen Projekte wieder in Gang zu setzen, sondern kann auch für die künftigen Wohnungsbauvorhaben Ansatzpunkte für eine verbesserte Planungstätigkeit bieten.

Bis August 2006 wird jedoch nur mit dem Bau bzw. Umbau von 13.840 Wohnungen begonnen. Summiert man die begonnenen Wohnungen mit denen, für die die Bodenarbeiten eingesetzt haben, kommt man auf 17.888 Wohneinheiten, für deren Bau die Grundlagen geschaffen sind (www.stockholm.se/usk 27.01.2008). Daraus lässt sich schließen, dass auch für 2007 und 2008 der Bautakt das Niveau von 2006 beibehalten wird.

Ein wichtiger Aspekt des Programms ist die Innenentwicklung, also die Konzentration auf den ergänzenden Wohnungsbau im Bestand bzw. auf innerstädtischen Brachflächen, die so wieder ins Stadtgefüge eingegliedert werden. Auf Grund der Vielzahl verschiedener Projekte kann an dieser Stelle keine abschließende Beurteilung der Standortwahl der Wohnungsbauvorhaben erfolgen. Allerdings entstehen rund 6.500 Neubauwohnungen in den Bezirken der Innenstadt. Das entspricht fast der Hälfte des gesamten Wohnungsbaus im Programmzeitraum. Eine Ausnahme bilden die Entwicklungsgebiete. Allerdings werden auch diese in Teilprojekte untergliedert und in die Verantwortung mehrerer Bauherren übergeben. Darüber hinaus hat sich die Verteilung von Siedlungs- und Grünflächen seit 2002 nicht verändert. Der Widerstand von Anwohnern ist bei der Innenentwicklung, die i. d. R. eine Nachverdichtung bedeutet, deutlich größer als die Stadt im Vorfeld annimmt. Hier treten durch die gerichtliche Anfechtung vieler Detailpläne zeitliche Verzögerungen auf. Die Innenentwicklung dient auch als wohnungspolitisches Instrument um der Suburbanisierung entgegenzuwirken.

Im gesamten Großraum Stockholm sind 2007 358 Wohnungen frei. Dies entspricht 0,2 % des Bestandes. Diese ist für die Mobilität von Haushalten auf dem Wohnungsmarkt zu gering. Die Wohnungsvermittlung meldet für 2007 rund 58.800 registrierte aktiv Wohnungssuchende. Diese stehen den 358 freien Wohnungen gegenüber. Die Leerstandsquote zeigt, dass im Großraum Stockholm zu wenig freie Wohnungen zur Verfügung stehen.

Es besonderer Bedarf besteht an kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen. Zwischen 2003 und 2006 entstehen 6.625 der 10.286 Neubauwohnungen als Zwei- und Dreiraumwohnungen, gefolgt von 1.685 Vierraumwohnungen. Von den 6.625 Zwei- und Dreiraumwohnungen sind 2.623 Mietwohnungen und 3.988 Wohnungen mit Wohnrecht. In dieser Wohnungskategorie überwiegen also die Wohnungen mit Wohnrecht. Das entspricht nicht der Empfehlung des Boverket dem Bau von Mietwohnungen Priorität zu geben.

Auch die Frage, warum die Gemeinden nicht mehr Wohnraum produzieren, wird in der Umfrage gestellt. Hier geben die schwedischen Gemeinden als hauptsächlichen Grund hohe Produktionskosten und Mangel an Flächen in attraktiven Lagen an (Bover-

ket 2007a: 71). Dies führt dazu, dass von Seiten der Gemeinden zu wenig Bauland ausgewiesen wird. Hier muss mehr Angebot geschaffen. Allerdings stehen einer verstärkten Bodenzuweisung hohe Anforderungen an den Lärmschutz und in wassernahen Gebieten an den Schutz der Strände und Ufer gegenüber.

Es fehlen auch Wohnungen in attraktiven Lagen. In diesem Marktsegment erhöht die Stadt Stockholm z. B. durch die Ausweisung von Entwicklungsgebieten wie Hammarby Sjöstad das Angebot.

Auch für die Stadt Stockholm sind die Produktionskosten im Wohnungsbau ein Problem. Hierfür wird das Ungleichgewicht auf dem Stockholmer Baumarkt verantwortlich gemacht. Dieses sorgt für hohe Preise und steigende Mieten. Die Lösung für das Problem sieht die Stadt in der Etablierung von Bauunternehmern aus dem ganzen Land in der Hauptstadt um so die Konkurrenz zu verstärken.

Das statistische Jahrbuch ist gegenwärtig die einzige Datenquelle zum Wohnungsbau in der Stadt Stockholm zwischen 2002 und 2006. Das Stadtplanungsbüro selbst hat nur vereinzelt statistische Übersichten zur Bodenzuweisung veröffentlicht. Nach Aussagen eines städtischen Mitarbeiters wird an einer Auswertung des Programms „20.000“ gearbeitet (Andrén).

Im Jahrbuch werden hauptsächlich fertig gestellte Maßnahmen aufgeführt. Auf Planungen und im Bau befindliche Vorhaben geht das Jahrbuch kaum ein.

Zwischen 1985 und 2002 beträgt die durchschnittliche Wohnungsproduktion 1.915 Wohneinheiten im Jahr. Dieser Bautakt wird von der Stadt als zu gering eingeschätzt, um die Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können. Die Erhöhung des Bautaktes ist ein wichtiger Eckpfeiler des Programms. Das Programm „20.000“ kann hier nur als erster Schritt zu einer verstärkten Bautätigkeit verstanden werden, da vorrangig das Augenmerk auf Bauvorhaben gelegt wird, die in ihrer Planung entweder schon weit fortgeschritten sind oder deren Planung und Durchführbarkeit von der Stadt als unkompliziert beurteilt wird. Das heißt, es handelt sich um Bauvorhaben, die nicht von Grund auf geplant werden müssen und somit eine kürzere Realisierungsphase haben. Dies erleichtert die Durchführung relativ vieler Vorhaben in einem engen Zeithorizont. Da der Bau von etwa 23.000 Wohnungen als durchführbar beurteilt wird, ist auch für den Zeitraum nach 2006 ein Teil des Neubaus aus Vorhaben möglich, deren vorbereitende Arbeiten bereits durchgeführt sind.

Um allerdings 20.000 Wohnungen in vier Jahren errichten zu können, wäre im Schnitt ein Bautakt von 5.000 Wohneinheiten pro Jahr notwendig. Diesen Wert erreicht die Stadt nicht. Im Jahr 2006 werden mit 4.194 Wohneinheiten die meisten Wohnungen pro Jahr fertig gestellt.

Knapp die Hälfte aller Wohnungen, die zwischen 2003 und 2006 gebaut werden, entstehen in den Innenstadtbezirken. Obwohl diese in Bezug auf die Fläche den kleinsten der drei Stadtteile darstellen. Die Außenbezirke sind wiederum durch größere Naturgebiete gekennzeichnet, welche die Stadt erhalten will. Sie sind wichtig für die Lebensqualität der Stockholmer, die in diesen Stadtbezirken wohnen, da die Stadt Stockholm mit den Nachbargemeinden ein oft nahtlos ineinanderübergehendes Stadtgefüge bildet. Die Teile der Stockholmer Bevölkerung, die am Stadtrand leben, haben nicht automatisch den ländlich geprägten Raum zur Naherholung in der Nähe. Für sie und natürlich auch für die Bewohner der Nachbargemeinden sind die großen Naturgebiete innerhalb des Agglomerationsraums von großer Bedeutung.

Die statistischen Jahrbücher geben zwischen 2003 und 2006 den Neubau von 6.033 Wohnungen mit Wohnrecht und 4.040 Wohnungen mit Mietrecht an. 213 Wohneinheiten entstehen in Eigenheimen. Hieraus ist ersichtlich, dass bis 2006 mehr Wohnungen mit Wohnrecht errichtet werden als mit Mietrecht. Wie sich der tatsächliche Bau zu der Planung - 10.000 Wohnungen mit Wohnrecht und 10.000 Mietrechtswohnungen zu bauen - verhält, kann an dieser Stelle noch nicht abschließend beurteilt werden, da noch nicht alle Wohnungen fertig gestellt sind und die Bodenzuweisung für 1.477 Wohnungen ohne die Festlegung der Bereitstellungsform erfolgte. Die Tendenz geht aus Kostengründen jedoch in Richtung Wohnrecht. Das wird auch durch die verstärkte Umwidmung des Mietwohnungsbestandes in Wohnungen mit Wohnrecht deutlich. Für den Stockholmer Wohnungsmarkt ist aber die Bereitstellung von Mietwohnungen wichtig, da diese besonders für junge Haushalte bzw. Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen zur Sicherung des Wohnbedürfnisses entscheidend sind. Besonders für Wohnungen mit Wohnrecht im Stockholmer Innenstadtbereich sind viel Eigenkapital notwendig. Es ist also wichtig, dass die Stadt an dem Ziel 10.000 Mietwohnungen zu errichten, festhält. Auch bei rückläufigen Arbeitslosenzahlen und der von Transferleistungen abhängigen Haushalte, gibt es Bevölkerungsgruppen, die Mietwohnungen nachfragen wollen.

Insgesamt ist ein Rückgang des Mietwohnungsbestandes zwischen 2002 und 2006 um 5.903 Wohneinheiten zu verzeichnen. Auf der anderen Seite kann das Angebot an Wohnungen mit Wohnrecht als zufriedenstellend beurteilt werden. Hier ist ein Zuwachs von rund 19.450 Wohneinheiten zu verzeichnen. Davon entstehen 6.033 Wohneinheiten durch Neubauten in den Jahren 2003 bis 2006. Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass die Nachfrage nach Wohnungen mit Wohnrecht eher eine Frage des finanziellen Rahmens ist, in dem sich ein Haushalt bewegen kann. Die Nachfrage nach Mietwohnungen hängt hingegen, trotz steigender Mieten, nicht vom Einkommen sondern

vom tatsächlichen Bestand auf dem Mietwohnungsmarkt ab. Dies zeigt auch die Gegenüberstellung der Registrierungen bei der Stockholmer Wohnungsvermittlung mit den Zahlen der vermittelten Wohnungen.

Ein großes Problem im Wohnungsbau sind die hohen Produktionskosten. Sowohl die steigenden Miete als auch die zunehmenden Abgaben für Wohnungen mit Wohnrecht können als Indikator dafür gelten, dass eine Senkung der Wohnkosten, oder zumindest eine Stabilisierung zwischen 2002 und 2006 nicht erreicht werden konnte. Mögliche positive Effekte aus verbesserten Konkurrenzbedingungen auf dem Wohnungsbaumarkt zeichnen sich unter Umständen erst in den folgenden Jahren ab. Wohnungspolitische Maßnahmen wie die Anhebung des Mehrwertsteuersatzes im Bausektor unterstützen die Senkung der Produktionskosten nicht. Es gibt zwar andere Subventionsmöglichkeiten, diese laufen jedoch zum Teil wieder aus. Dies sorgt auch für Unsicherheiten bei den Anbietern der Bauleistungen und macht eine längerfristige Planung des Baugeschehens schwierig. Besonders da die Produktionskosten als ein wesentliches Problem beschrieben werden, müsste hier mehr Kontinuität und Stabilität von Seiten des Staates folgen. Die Stadt versucht im Rahmen ihrer Möglichkeiten positiv auf die Entwicklung der Produktionskosten einzuwirken. Dies erfolgt zum Beispiel durch Übernahme von Kosten im Bereich der Infrastruktur und der Bodensanierung.

Im Kapitel 4.3. wird gezeigt, dass zu Beginn des neuen Jahrhunderts die Mieten von Wohnungen im Neubau über der Durchschnittsmiete des Gesamtbestands liegen. Diese Entwicklung setzt sich bis 2006 fort. Wohnungen, die zwischen 1986 und 2004 errichtet werden, kosten 2006 durchschnittlich 85.472 SEK pro Jahr. Im Vergleich dazu: Wohnungen, die bis 1940 erbaut werden, kosten im Schnitt 55.840 SEK Miete. Auch bei der Betrachtung der Mietkosten nach Baujahr und Wohnungsgröße sind die Neubauwohnungen in allen Größenkategorien (1- bis 6+- Zimmer) die teuersten Wohnungen. Eine Dreiraumwohnung aus den Jahren 1991 bis 2005 kostet durchschnittlich 102.362 SEK pro Jahr. Wohnungen, die zwischen 1941 und 1950 entstehen, kosten im Schnitt 59.400 SEK (USK 2008: 194). Daraus wird deutlich, dass die Wahl einer Neubauwohnung für den Teil der Bevölkerung mit niedrigem Einkommen schwieriger zu finanzieren ist als eine Wohnung älteren Baujahrs mit der gleichen Ausstattung.

Die durchschnittliche Jahresmiete beträgt 2006 in Stockholm 60.909 SEK pro Wohnung. 2002 sind es 53.896 SEK, also 7.013 SEK weniger. Besonders die Bezirke der Innenstadt sind von steigenden Mieten betroffen. Hier kostet eine Wohnung 2006 im Schnitt 9.000 SEK pro Jahr mehr als noch Ende 2002. Auch nach Aussage von Hr. Andrén konnte die Vorgabe einer kostengünstigen Produktion, so dass die Mietkosten für den Neubau stabil bleiben, nicht erfüllt werden, da die Stadt keine Einflussmöglichkeiten auf

die Produktionskosten hat. Die Stadt kann bei der Bodenzuweisung lediglich versuchen auch Unternehmen aus der Region den Zugang zum Stockholmer Wohnungsbaumarkt zu erleichtern.

Aus den weiter oben genannten Zahlen zur Wohnraumproduktion ist ebenfalls ersichtlich, dass die Konzentration auf dem Neubau liegt. Der Umbau von Wohnungen macht nur einen geringen Teil des Zuschusses an Wohnungen aus. Der Umbau in der Stadt konzentriert sich auf den Dachausbau, Veränderungen von Wohnungsgrundrissen sowie Nutzungsänderungen (von gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung). Es liegt auch die Vermutung nahe, dass der geringe Wohnungsleerstand die potentiellen Umbaumaßnahmen in der Durchführung erschwert.

Zur Entwicklung der Haushalte gibt es im statistischen Jahrbuch keine Daten. Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs geht die Stadt von der Bevölkerungsentwicklung und den Daten zu Bewohnern pro Wohneinheit aus. Also bei einer Bevölkerungsprognose von 150.000 zusätzlichen Einwohnern bis 2030 und einer Zahl von rund 1,85 Einwohnern pro Wohneinheit (USK 2008: 190) entsteht ein Bedarf von ca. 80.000 Wohnungen. Die Anzahl der Haushalte als Grundlage für den Bedarf zu wählen, ist schwierig, da in den Statistiken zusammenlebende Paare ohne Kindern als zwei Haushalte gezählt werden (USK 2007d: 6).

Ein weiteres Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum in verschiedenen Größen und Eigentumsformen (Bereitstellungsform). Von den 10.286 neu gebauten Wohnungen (2002 bis 2006) sind je rund 32 % Zwei- und Dreiraumwohnungen, 16,4 % Vier- und 14,8 % Einraumwohnungen. Dies entspricht dem Wohnungsschlüssel von 2002. An der relativen Verteilung hat sich also zwischen 2002 und 2006 nichts geändert. Mit 3 % bzw. 1 % entstehen nur wenige Fünf- und Sechsräumwohnungen. 58,6 % der Neubauwohnungen sind Wohnrechts- und 39,3 % Mietwohnungen.

Von dem Wohnraummangel sind vor allem ältere Menschen und junge Leute, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen wollen, betroffen, aber auch Familien mit Kindern, Alleinerziehenden und Flüchtlingen wird die Nachfrage nach Wohnraum erschwert. Für diese Nachfragergruppe ist besonders der Mietwohnungsmarkt mit angemessenen Mietkosten von Bedeutung. Hier treten zweierlei Probleme auf. Zum einen wurde deutlich, dass weniger Mietwohnungen als Wohnungen mit Wohnrecht produziert werden zum anderen sind die Mietkosten, vor allem für Neubauwohnungen relativ hoch. Dies beeinträchtigt auch weiterhin die Nachfrage dieser Haushalte. Hier besteht allerdings die Chance, dass durch Umzugsketten ältere Wohnungen, die wie im Kapitel 4.3. gezeigt i. d. R. günstiger sind, frei werden. Darüber hinaus kann die Stadt durch die sog. Entwicklungsabsprachen Einfluss auf die Wohnform nehmen. Es gibt keine detaillierten

Planungen in Bezug auf die besonderen Wohnformen. Laut Aussagen von Frau Olsson sieht die Herangehensweise der Stadt so aus, dass sie versucht, die Planungen so allgemein wie möglich zu halten, um dann die Bebauung je nach Nachfragesituation zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. im Verlauf der „Lebensdauer“ eines Gebäudes an verschiedene Formen der Wohnnutzung anpassen zu können.

Die Einkommensentwicklung ist positiv. In jeder Altersgruppe sind zwischen 2002 und 2005 Einkommenssteigerungen um durchschnittlich rund 21.300 SEK zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum steigt allerdings auch die Jahresmiete um durchschnittlich rund 7.000 SEK an.

In Schweden gibt es keinen sozialen Wohnungsbau. Haushalte, die über ein geringes Einkommen verfügen, werden durch Transferzahlungen der öffentlichen Hand unterstützt. Dies soll Segregationsprozesse vermeiden. Das wohnungspolitische Ziel ist es, Wohnraum mit gutem Standard allen Haushalten zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Hier spielen die drei kommunalen Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle. Ihre Aufgabe ist die Förderung von Wohnungen zu günstigen Mieten. Die drei Unternehmen verfügen über einen Gesamtbestand von rund 93.300 Wohneinheiten (USK 2008: 192), was 44 % des Gesamtbestandes an Mietwohnraum entspricht. Die nachlassende Bautätigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen in den 1990er Jahren und der zunehmende Verkauf von Beständen an private Wohnungsunternehmen bzw. die Umwidmung in Wohnrecht führen, trotz der Produktion von Wohnraum im Programmzeitraum, zu gleichbleibenden Bestandszahlen. Erst zwischen 2005 und 2006 ist eine deutlichere Zunahme von 854 Wohneinheiten zu verzeichnen. Das Programm „20.000“ findet hier einen wichtigen Ansatz, indem es 8.000 Wohneinheiten aufnimmt, die von den kommunalen Unternehmen errichtet werden sollen.

Die Produktion von Wohnraum wird durch die umfangreichen städtischen Freiflächen und der Tatsache erleichtert, dass sich ein Großteil dieser Flächen im Besitz der Stadt befindet. Hier zahlen sich die vorausschauenden Landkäufe durch die Stadt aus. Positive Erfahrungen kann Stockholm bereits während des Baus von Vällingby machen. Die Entwicklung des Gebietes ohne die Flächenreserven der Stadt nicht in einem Zeithorizont von wenigen Jahren möglich gewesen. Auch wenn sich die Stadt, lernend aus den Mängeln eines schnellen Planens und Bauens, mit dem Bau z. B. der Entwicklungsgebiete, wie Hammarby Sjöstad, mehr Zeit lässt, bilden die Eigentumsverhältnisse einen bedeutenden Eckpfeiler bei der Einflussnahme auf das Baugeschehen.

Die Stadt Stockholm verfügt über ein großes Potential innerstädtischer Freiflächen bzw. Quartiere, die durch ergänzende Wohnbebauung nachverdichtet werden können. Diese Flächen bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten um für das prognostizier-

te Bevölkerungswachstum Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Innenentwicklung ist für die Stadt Stockholm die richtige Strategie. Allerdings muss die Wohnraumplanung in bestehenden Quartieren u.U. umsichtiger erfolgen, um das hohe Maß an Anfechtungsklagen gegen die Detailpläne zu reduzieren.

Für Stockholm lassen sich zwei Formen der Innenentwicklung erkennen. Zum einen die Komplettierung im Bestand. Diese Vorhaben können, wie für Vällingby gezeigt, mit Stadterneuerungsmaßnahmen für das gesamte Gebiet einhergehen und so verschiedene Probleme, nicht nur den Wohnraummangel, beseitigen helfen. Zum anderen gibt es die Entwicklungsgebiete. Hier entstehen neue Stadtteile, die sich in das städtische Gefüge einpassen und von bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen profitieren.

Das Problem der Stadt liegt also nicht bei den Flächenreserven, sondern in der Bautätigkeit. Diese ist zu gering, um den Bedarf zu decken. Eine Stadt braucht im Schnitt einen Wohnungsleerstand von 2,5 % um die Beweglichkeit auf dem Wohnungsmarkt sicher zu stellen. Dies würde für Stockholm bedeuten, dass im Jahr 2002 bei einem Bestand von 409.643 Wohneinheiten 10.241 Wohnungen frei sein sollten. Die Leerstandsquote liegt allerdings bei nur 0,2 %, also rund 820 Wohneinheiten. Die Stadt muss also bei der Festlegung ihrer Wohnungsversorgungsrichtlinien zum einen die Realisierung einer verbesserten Mobilität und zum anderen den Neubedarf durch das anhaltende Bevölkerungswachstum berücksichtigen. Bei der Planung für den Bau von 20.000 Wohneinheiten zumindest die Grundlage zu schaffen, sind allein 10.241 Wohnungen für die Umzugsmöglichkeiten der Einwohner einzuplanen. Tatsächlich entstehen im Programmzeitraum nur 13.453 Wohnungen. Zieht man die Leerstandsquote ab, kann ein plus von knapp 3.000 Wohnungen registriert werden. Bis ins Jahr 2030 müssen aber nach städtischer Prognose rund 80.000 Wohneinheiten zum Bestand von 2002 hinzukommen. Daraus ist ersichtlich, dass es sich bei dem Programm „20.000“ lediglich um einen ersten Schritt handelt. An stimulierenden Voraussetzungen für den Wohnungsbau muss weiter gearbeitet werden. Hier sind weitere Maßnahmen der staatlichen Wohnungspolitik und der städtischen Planungstätigkeit erforderlich. So sind z. B. die kurzen Zeithorizonte staatlicher Subventionen geeignet staatliche Gelder besser an die Bedingungen des Marktes anzupassen, also nach zwei oder drei Jahren einen anderen Teilbereich des Wohnungsmarktes zu fördern, andererseits wirken sie sich nachteilig auf die Planungsmöglichkeiten von Investoren aus. Auch die Anhebung des Mehrwertsteuersatz auf den vollen Satz ist aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive nachvollziehbar, für Senkung der Produktionskosten im Wohnungsbau jedoch hinderlich.

Die Maßnahmen der Stadt gehen in die richtige Richtung. Die Erhöhung des Bautaktes das Ziel, das über die Zielsetzung einzelner Wohnungsversorgungsprogramme hinaus geht und konsequenter verfolgt werden muss.

Das Wohnungsbaugeschehen muss für die abschließende Beurteilung der Innenentwicklung als Instrument der Minderung von Mangelercheinungen auf dem Wohnungsmarkt weiter beobachtet werden. Hier ist es interessant zu untersuchen, ob das vorausgesagte Bevölkerungswachstum in dem Umfang eintritt. Wie sich das Nachfrageverhalten entwickelt und ob die städtischen Instrumente auch langfristig zur Steuerung der städtischen Entwicklung geeignet sind.

Am Ende des Jahres 2006 ist der Wohnraummangel in Stockholm Stadt nicht beseitigt. Die Stadt hat sich allerdings auf den Weg zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gemacht.

8. Quellennachweis

8.1. Literaturnachweis

Literatur

Borgegård, Lars-Erik, u.a. (2004): Sweden: High-rise housing for a low-density country
In Turkington, R. u. a. High-rise housing in Europe: current trends and future prospects,
Delft University Press, S. 32 – 39.

Eekhoff, Johann (2006): Wohnungs- und Bodenmarkt, 2. Neubearbeitete Auflage, Tü-
bingen, S. 18, 108 – 114.

Engelhardt, W.W. u.a. (1987): Gesellschaft, Wirtschaft, Wohnungswirtschaft, Band 18,
Berlin, S. 116 – 254.

Engfors, Christina (Red., 1987): Folkhemmets Bostäder 1940 till 1960 – Svenskt bo-
stadsbyggande under 1940- och 1950-talen (Die Wohnungen des Folkshemmets 1940
bis 1960 – Schwedischer Wohnungsbau in den 1940er und 1950er Jahren), Stockholm,
S. 9 – 23.

Hall, Thomas (1986): Planung europäischer Hauptstädte – Zur Entwicklung des Städte-
baus im 19. Jahrhundert, Stockholm, S. 173 – 192.

Heuer, Jürgen H.B. u. a. (1985): Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, 2. Überarbeitete
Auflage, Frankfurt/Main, S. 23 – 506.

Knoller, Rasso (1996): Schweden, 2. Auflage, Pforzheim, S. 22 – 23, 184.

Kofner, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München, S. XIX –
117.

Magnusson, Lars: An Economic History of Sweden, New York 2000, S. 256 – 263.

Sandell, Kaj (2003): Stockholm, aktualisierte Neuauflage, München, S. 15 – 25.

Sax, Ulrika (1989): Den vita staden – Hammarbyhöjden under femtion år (Die weiße Stadt – Hammarbyhöjden im Verlauf von 50 Jahren), Stockholm, S. 13 – 38.

Sax, Ulrika (1998) : Vällingby – ett levande drama (Vällingby – ein lebendes Drama), Borås, S. 25 – 163.

Veröffentlichungen

Boverket (Hrsg., 2003): Bättre koll på underhåll (Bessere Kontrolle bei der Unterhaltung), Karlskrona, S. 34.

Boverket (Hrsg., 2004): Information om investeringsstimulans till mindre hyresbostäder och studentbostäder (Information zu Investitionsanregung für kleinere Mietwohnungen und Studentenwohnungen), Karlskrona, S. 2.

Boverket (Hrsg., 2005a): Bostadspolitiken 2005 – Sveriges årsrapport till det Nordiska mötet i Hveragerdi 4 – 5 oktober 2005 (Wohnungspolitik 2005 – Schwedische Jahresbericht für das Nordische Treffen in Hveragerdi 4. und 5. Oktober 2005), S. 19.

Boverket (Hrsg., 2006): Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen (Wohnungsplanung – eine strategische Frage für die Gemeinde), Karlskrona, S. 9 – 14.

Boverket (Hrsg., 2007a): Bostadsmarknaden år 2007-2008 – Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007 (Wohnungsmarkt 2007-2008 – Schlussfolgerungen der Wohnungsmarktumfrage 2007), Karlskrona, S. 31 – 71.

Boverket (Hrsg., 2007b): Nybyggnad av Hyres- och Bostadsrättshus (Neubau von Wohnungen mit Miet- und Wohnrecht), Karlskrona, S. 1.

Boverket (Hrsg., 2007c): Information om investeringsstöd till äldre bostäder (Information zur Investitionsunterstützung von altengerechten Wohnungen), Karlskrona, S. 2.

Boverket (Hrsg., 2007d): Bostadspolitiken – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år (Wohnungspolitik – Schwedische Politik für Wohnen, Planen und Bau während 130 Jahren), Karlskrona, S. 99 – 115.

Kommunstyrelsen Stockholm (2005): Genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003-2006, Bostadsförsörjningsprogram Redovisning 20K-projekt (Durchführungsplan zum Bau von 20.000 neuen Wohnungen während des Zeitraums 2003 – 2006, Wohnraumversorgungsprogramm Bericht 20.000-Projekt), Stockholm, S. 3 – 4.

Regeringskansliet **Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet** (2006): Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden (Gerechte und gleichwertige Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt, Stockholm), Stockholm, S. 9 – 99.

Schwedisches Institut (SI) (Hrsg., 2001): Tatsachen über Schweden – Wohnungspolitik und Wohnungen, Uppsala, S. 1 – 4.

Schwedisches Institut (SI) (Hrsg., 2006): Tatsachen über Schweden – Die schwedische Wirtschaft, Stockholm, S. 2.

Statskontoret (2006): Hur fungerar bostadsförsörjningen? (Wie funktioniert die Wohnraumversorgung?), Stockholm, S. 19 – 31.

Stockholms **Gatu- och fastighetskontoret** (2002): Hammarby Sjöstad, Stockholm, S. 10 – 60.

Stockholms **Gatu- och fastighetsnämnden** (2003): Markanvisningspolicy (Bodenzuweisungspolitik), Stockholm, S. 1 – 3.

Stockholms **Markkontoret** (2006): Hammarby Sjöstad, Stockholm, S. 1 – 63.

Stockholms **Stadsbyggnadskontor** (1972): Stockholm – byggd miljö (Stockholm – gebaute Umwelt), Stockholm, S. 15 – 51.

Stockholms **Stadsbyggnadskontoret** (2003a): Planbeskrivning Detaljplan för Kontorsskylten (Planbeschreibung Detailplan Kontorsskylten), Stockholm, S. 7 – 19.

Stockholms **Stadsbyggnadskontoret** (2003b): Vällingbyområdet (Das Vällingbygebiet), Stockholm, S. 12 – 27.

Stockholms **Stadsbyggnadskontoret** (2004a): Genomförandeplan för byggande av 20 000 lägenheter under perioden 2003-2006 (Durchführungsplan für den Bau von 20.000 Wohnungen zwischen 2003 und 2006), Stockholm, S. 2 – 6.

Stockholms **Stadsbyggnadskontoret** (2004b): Vision Stockholm 2030, Stockholm, S. 2 – 9.

Stockholms Stadsbyggnadskontoret: Detaljplan för Hammarby Sjöstad **Dp 2001-00820-541**, Stockholm, S. 9 – 11.

RTN (Regionalplane- och trafiknämnden, 2002): Redovisning av kontorets arbete med bostadsförsörjningsfrågor (Arbeitsberichts zum Umgang mit Fragen der Wohnungsversorgung) , Stockholm, S. 1 – 7.

USK-aktuell (Utrednings- och statistikkontoret, 2003): Bostadsbyggande och trångboddhet i ett 100-perspektiv (Wohnungsbau und beengtes Wohnen in den letzten 100 Jahren), 3. Ausgabe, Stockholm, S. 28 – 31.

USK Utrednings- och statistikkontoret Stockholm Stad (Hrsg., 2002): Statistisk Årsbok för Stockholm 2002 (statistisches Jahrbuch 2002), S. 71 – 164.

USK (Hrsg., 2003): Statistisk Årsbok för Stockholm 2003, S. 184.

USK (Hrsg., 2004): Statistisk Årsbok för Stockholm 2004, Stockholm, S. 41 – 205.

USK (Hrsg., 2005a): Statistisk Årsbok för Stockholm 2005, Stockholm. S. 186 – 313.

USK (Hrsg., 2005b): Befolkningen i Stockholm 1252 – 2005 – Från 1721 enligt stadens statistiska årsböcker (Die Bevölkerung in Stockholm 1252 – 2005 – Aus dem Jahr 1721 nach den statistischen Jahrbüchern), Stockholm, S. 7 – 59.

USK (Hrsg., 2006): Statistisk Årsbok för Stockholm 2006, Stockholm, S. 45.

USK (Hrsg., 2007a): Statistisk Årsbok för Stockholm 2007, Stockholm, S. 47 – 271.

USK (Hrsg., 2007b): Statistik om Stockholm – Befolkningsöversikt 2006 (Statistik över Stockholm – Bevolkerungsübersicht 2006), Stockholm; S. 6 – 8.

USK (2007c): Nr.1 – Bostäderbyggande (Wohnungsbau), Stockholm, S. 4.

USK (Hrsg., 2008): Statistisk Årsbok för Stockholm 2008, Stockholm, S. 84 – 190.

Zeitungen und Broschüren

City (19.03.2008): Nu är Järvalyftets hus sålda Nun ist das Järvlyfte verkauft), Stockholm.

DN.Bostad (07.12.200): Bopriser i Storstockholm (Wohnkosten im Großraum Stockholm, Stockholm, S. 10.

HSH (2003) Nordbank Regionalstudien: Hamburg im internationalen Vergleich, Hamburg.

Metro Bostad (2007): Ville inte ombilda – nu säljas deras lägenheter (Wollten nicht umbilden – nun werden ihre Wohnungen verkauft). In: Metro Bostad Stockholm vom 11.12.2007.

Stockholms **Stadsmuseum** utställning: „Stockholm – 750 år“ (Ausstellung: „750 Jahre Stockholm“) besucht am 05.09.2006.

Internet

www.bkn.se Zugriff am 04.04.2008 → kreditgaranti

www.boverket.se Zugriff am:

- 04.02.2008 → Om Boverket
- 04.04.2008 (a) → Bidrag/ stöd till bostäder → Investeringsstimulan för mindre hyres- och studentbostäder
- 04.04.2008 (b) → Bidrag/ stöd till bostäder → Investeringsbidrag för hyresbostäder

www.comdirect.de Zugriff am 21.07.08

www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

www.danvikslosen.se Zugriff am 10.06.2008

www.micasa.se Zugriff am 16.05.2008 → Fastigheter

www.scb.se Zugriff am 26.01.2008

www.stockholm.se Zugriff am:

- 11.03.2008 → Så styrs Stockholm → Politisk organisation
- 14.03.2008 (a) → Om Stockholm → Förvaltningar och bolag → Fackförvaltningar → Exploateringskontoret
- 14.03.2008 (b) → Om Stockholm → Förvaltningar och bolag → Fackförvaltningar → Stadsbyggnadskontoret
- 25.04.2008 → För invånare → Stadsplanering och byggande → Stadens mark → Markanvisningar
- 19.06.2008 → Om Stockholm → Förvaltning och bolag → Stadsdelsförvaltningar → Hässelby-Vällingby
- 09.07.2008 → Om Stockholm → Stadens historia → Så blev Stockholm till
- 09.07.2008 → Stadsdelar

www.stockholm.se/usk 27.01.2008 → Statistik Stockholm (Oktober 2006)

www.svebo.se 05.05.2008 → Ombildning till bostadsrätt

www.svenskabostader.se 30.05.2008 → Om Svenska Bostäder → Företagsfakta → Historisk

www.vv.se 10.06.2008 → Privat → Vägprojekt → Södra Länken

Kontakte

Olsson, Malin vom Stadtbaubüro Stockholm, E-Mail vom 16.03.2007

Cederquist, Björn vom Stadtbaubüro Stockholm E-Mail vom 16.03.2007

Andrén, Bengt vom Stadtbaubüro Stockholm Gespräch am 04.06.2008

8.2. Abbildungsnachweis

Deckblatt: Die Stockholmer Innenstadt eigens Foto

Abb. 1: Landschaften Schwedens aus www.ur.se/landskap Zugriff am 19.06.2008

Abb. 2: Die politische Organisation Stockholm-Stadt aus www.stockholm.se Zugriff am 11.03.2008

Abb. 3: Organisation Bodennutzungsbüro aus www.stockholm.se Zugriff am 11.03.2008

Abb. 4: Lamellhus eigenes Foto

Abb. 5: Anteil der drei Stadtteile an der Gesamtfläche 2006 aus USK 2008: 10, eigene Darstellung

Abb. 6: Flächennutzung nach Stadtteilen 2006 aus USK 2008: 101, eigene Darstellung

Abb. 7: Einwohnerentwicklung in Stockholm zwischen 2002 und 2006 aus USK 2008: 127, eigene Darstellung

Abb. 8: Bevölkerungsdichte E/ha nach Stadtteil 2002 und 2006 aus USK 2004: 92 - 96 und USK 2008: 96 – 100, eigene Darstellung

Abb. 9: Bevölkerungssaldo nach Stadtteil 2002 und 2006 Daten aus USK 2004: 36 und USK 2008: 36, eigene Darstellung

Abb. 10: Zu- und Wegzüge Stockholm 2002 bis 2005 aus USK 2008: 175, eigene Darstellung

Abb. 11: Bevölkerungsprognose für Stockholm 2010 bis 2016 aus USK 2004: 129, USK 2006: 125, USK 2007a: 131 und USK 2008: 127, eigene Darstellung

Abb. 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stockholm 1985 bis 2002 aus USK 2008: 184, eigene Darstellung

Abb. 13: Zuwachs an Wohneinheiten in Stockholm 1985 bis 2002 aus USK 2008: 184, eigene Darstellung

Abb. 14: Bestand an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Stockholm 1985 bis 2002 aus USK 2008: 184, eigene Darstellung

Abb. 15: Bestand an Wohneinheiten in Kleinhäusern in Stockholm 1985 bis 2002 aus USK 2008: 184, eigene Darstellung

Abb. 16: Bestand an Wohneinheiten 2002 nach Stadtteil 2002 aus USK 2004: 169 – 199, eigene Darstellung

Abb. 17: Bestand Wohneinheiten nach Stadtteil und Wohnungsgröße 2002 aus USK 2004: 194, eigene Darstellung

Abb. 18: Bestand Wohneinheiten nach Wohnungsgröße in Stockholm 2002 aus USK 2004: 4, eigene Darstellung

Abb. 19: Bestand nach Bereitstellungsform in Mehrfamilienhäusern nach Stadtteil 2002 aus USK 2004: 42, eigene Darstellung

Abb. 20: Jahresmiete pro Wohnung in SEK nach Stadtteil 2002 aus USK 2004: 201, eigene Darstellung

Abb. 21: geplante Neubauten nach Stadtteil 2002 bis 2006 aus USK 2003: 184, eigene Darstellung

Abb. 22: Wohnungsneubau in Stockholm 2002 bis 2006 aus USK 2004: 43, USK 2005a: 43, USK 2006: 43, USK 2007a: 43 und USK 2008: 43, eigene Darstellung

Abb. 23: Wohnungsneubau nach Stadtteil 2002 bis 2006 aus USK 2004: 43, USK 2005a: 43, USK 2006: 43, USK 2007a: 43 und USK 2008: 43, eigene Darstellung

Abb. 24: Wohnungsneubau nach Haustyp in Stockholm 2002 bis 2006 aus USK 2004: 214, USK 2005a: 210, USK 2006: 206, USK 2007a: 208 und USK 2008: 202, eigene Darstellung

Abb. 25: Wohnungsneubau nach Wohnungsschlüssel in Stockholm 2003 bis 2006 in Mehrfamilien- und Kleinhäusern aus USK 2005a: 210, USK 2006: 206 USK 2007a: 208 und USK 2008: 202, eigene Darstellung

Abb. 26: Bereitstellungsformen im Neubau in Stockholm 2003 bis 2006 aus USK 2005a: 210, USK 2006: 206, USK 2007a: 208 und USK 2008: 202, eigene Darstellung

Abb. 27 Neubau nach Größe und Bereitstellung in Stockholm 2003 bis 2006 aus USK 2005a: 210, USK 2006: 206 USK 2007a: 208 und USK 2008: 202, eigene Darstellung

Abb. 28: Bestand besonderer Wohnformen in städtischem Besitz in Stockholm 2002 bis 2006 aus USK 2004: 201, USK 2005a: 200 , USK 2006: 196 USK 2007a: 198 und USK 2008: 192, eigene Darstellung

Abb. 29: Entwicklung Wohneinheiten in Stockholm 1998 bis 2002 aus USK 2008: 183, eigene Darstellung

Abb. 30: Wohnungsbestand in Stockholm 2002 bis 2006 aus USK 2008: 183, eigene Darstellung

Abb. 31: Bestand Wohneinheiten nach Stadtteil 2002 und 2006 aus USK 2004: 196 – 199 und USK 2008: 187 – 190, eigene Darstellung

Abb. 32: relativer Bestand nach Wohnungsschlüssel in Stockholm 2002 und 2006 aus USK 2004: 41 und USK 2008: 41, eigene Darstellung

Abb. 33: Bestand nach Wohnungsgröße in Stockholm 2002 und 2006 aus USK 2004: 41 und USK 2008: 41, eigene Darstellung

Abb. 34: Zuwachs nach Wohnungsgröße und Stadtteil 2002 bis 2006 aus USK 2004: 41 und USK 2008: 41, eigene Darstellung

Abb. 35: Jahresmiete pro Wohnung in SEK nach Stadtteil 2002 bis 2006 aus USK 2004: 201 und USK 2008: 192, eigene Darstellung

Abb. 36: Planung vs. Bau in Stockholm 2003 bis 2006, Planungen aus USK 2003: 184, Bau USK 2008: 211, eigene Darstellung

Abb. 37: Altersverteilung der in der Wohnungsvermittlung registrierten Einwohner 2005 und 2006 aus www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

Abb. 38: Wartezeiten in der Innenstadt aus www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

Abb. 39: Wartezeiten in den innenstadtnahen Stadtteilen aus www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

Abb. 40: Wartezeiten in den äußeren Stadtteilen aus www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

Abb. 41: Wartezeiten in den restlichen Gemeinden aus www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

Abb. 42: vermittelter Wohnraum in Stockholm aus www.bostad.stockholm.se Zugriff am 05.05.2008

Abb. 43: Hasselby-Vällingby aus www.stockholm.se Zugriff am 19.06.2008, Stockholm Stad Utrednings- och statistikkontoret

Abb. 44: Bestand Wohneinheiten 2002 bis 2006 aus USK 2004: 199, USK 2005a: 186, USK 2006: 192, USK 2007a: 196 und USK 2008: 190, eigene Darstellung

Abb. 45: Vällingby Platz (Vällingby Torg), eigenes Foto

Abb. 46: Zeilenbauweise, eigenes Foto

Abb. 47: Zeilenbau und Punkthaus, eigenes Foto

Abb. 48: Reihenhäuser südlich von Vällingby Zentrum, eigenes Foto

Abb. 49: Wohnungsbau an der Peripherie des Zentrums, eigenes Foto

Abb. 50: Lageplan Grimsta, eigenes Foto

Abb. 51: Neue Wohnbebauung im südlichen Bereich von Grimsta eigenes Foto

Abb. 52: Der administrative Bezirk Södermalm, Illustrator: Catharina Nygård Holgersson

Abb. 53: Umgebung des Hammarby See 1745 aus Gatu- och Fastighetskontoret 2002: 6, Stadtmuseum Stockholm

Abb. 64: Geplante und bereits gebaute Wohnhäuser entlang des Hammarby See sowie Verkehrsführung aus www.danvikslosen.se Zugriff am 10.06.2008

Abb. 55: Verkehrswege aus www.danvikslosen.se Zugriff am 10.06.2008

Abb. 56: Södra Länken aus www.vv.se Zugriff am 10.06.2008, Illustration: Martin Josefsson

Abb. 57: Haltestelle von Straßenbahn und Bus im Quartier Luma, eigenes Foto

Abb. 58: Mülltrennung und Müllentsorgung, eigenes Foto

Abb. 59: „GlashusEtt“, eigenes Foto

Abb. 60: Bauskulptur „Observatorium“ von Gunilla Bandolin, eigenes Foto

Abb. 61: Bebauung entlang des Hammarby See, eigenes Foto

Abb. 62: Innere Quartiersbebauung, eigenes Foto

Abb. 63: Sickla Kaj entlang Hammarby Allee, eigenes Foto

Abb. 64: Blick von Sickla Udde auf Sickla Kaj, eigenes Foto

Abb. 65: Bebauung entlang Sickla Kanal, eigenes Foto

Abb. 66: Innere Bebauung, eigenes Foto

Abb. 67: Bebauung entlang Hammarby Allee, eigenes Foto

Abb. 68: Blick auf die künftige Baufläche, eigenes Foto

Abb. 69: Bebauung entlang Hammarby Allee, eigenes Foto

Abb. 70: Blick auf Norra Hammarby, eigenes Foto

Abb. 71: Blick auf die Luma-Fabrik vom Hammarby See, eigenes Foto

Abb. 72: Luma Park, eigenes Foto

Abb. 73: Hofansicht Quartier Forsen, eigenes Foto

Abb. 74: Quartier Lugnet, eigenes Foto

Abb. 75: bereits fertig getsellte Bebauung entlang Hammarby Allee, eigenes Foto

Abb. 76: Blick auf die Front der Blockrandbebauung Godsfinkan, eigenes Foto

Abb. 77: Proppen entlang der Hammarby Allee, eigenes Foto

Abb. 78: Blick auf Henriksdalshamnen, eigenes Foto

Abb. 79: Neubau Grimsta, eigenes Foto

Abb. 80: Neubau Punkthaus und Doppelhaus, eigenes Foto

Abb. 81: Luma Park, eigenes Foto

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung Stockholm, Großraum Stockholm und Schweden zwischen 1750 und 2005 aus USK 2007a: 125, eigene Darstellung

Tab. 2 : Bevölkerungsentwicklung nach Stadtregion zwischen 1880 und 2000 aus USK 2008: 124, eigene Darstellung

Tab. 3: Bevölkerung nach Stadtteilen 1990 bis 2005 aus USK 2008: 128 – 131 für die Jahre 1990, 2000 und 2005, USK 2005b: 59 für das Jahr 1995, eigene Darstellung

Tab. 4: Familienstruktur nach Stadtteilen 2005 aus USK 2008: 84

Tab. 5: Durchschnittseinkommen 16– bis 19- Jährige / Jahr in SEK, nach Stadtteil 2002 bis 2005 aus USK 2007a: 79 für das Jahr 2002 und USK 2008: 79 für die Jahre 2003, 2004 und 2005, eigene Darstellung

Tab. 6: Durchschnittseinkommen 20– bis 64- Jährige / Jahr in SEK, nach Stadtteil 2002 bis 2005 aus USK 2007a: 79 für das Jahr 2002 und USK 2008: 79 für die Jahre 2003, 2004 und 2005, eigene Darstellung

Tab. 7: Durchschnittseinkommen 65- Jährigen und älter / Jahr in SEK, nach Stadtteil 2002 bis 2005 aus USK 2007a: 79 für das Jahr 2002 und USK 2008: 79 für die Jahre 2003, 2004 und 2005, eigene Darstellung

Tab. 8: Erwerbstätige Bevölkerung nach Stadtteil ab 16 Jahren 2002 bis 2005 aus USK 2005a: 47 für das Jahr 2002, USK 2006: 47 für das Jahr 2003, USK 2007a: 47 für das Jahr 2004 und USK 2008: 47 für das Jahr 2005, eigene Darstellung

Tab. 9: Arbeitslosigkeit der 18- bis 64- Jährige nach Stadtteil 2002 bis 2006 aus USK 2006: 46 für die Jahre 2002 und 2003, USK 2008: 46 für die Jahre 2004, 2005 und 2006, eigene Darstellung

Tab. 10: Einwohner mit staatlichen Transferzahlungen nach Stadtteil 2003 bis 2006 aus USK 2006: 61 für die Jahre für die Jahre 2002 und 2003, USK 2008: 61 für die Jahre ; 2004, 2005 und 2006, eigene Darstellung

Tab. 11: Einwohnerentwicklung nach Stadtteil 2002 bis 2006 aus USK 2008: 127, eigene Darstellung

Tab. 12: Wohnraumproduktion in Stockholm 2003 bis 2006, Neubau aus USK 2004: 43, USK 2005a: 43, USK 2006: 43, USK 2007a: 43 und USK 2008: 43 und Gesamt aus USK 2008: 183, eigene Darstellung

Tab. 13: Bereitstellungsform in Mehrfamilienhäusern nach Stadtteil 2002 und 2006 aus USK 2004: 42 und USK 2008: 42, eigene Darstellung

Aktuelle Publikationen der Reihe Arbeitshefte des ISR



Nr. 75

Michael König

Regionalstadt Frankfurt

Ein Konzept nach 100 Jahren Stadt-Umland-Diskurs in Berlin, Hannover und Frankfurt am Main

Die Suburbanisierung führt in Großstadregionen zu erheblichen Stadt-Umland-Problemen, die erforderliche regionale Koordination scheitert aber meist an politischen Widerständen. Diese Arbeit untersucht die Probleme, Konflikte und Lösungen, mit dem Ergebnis, dass Großstadregionen in einer Gebietskörperschaft existent werden müssen. Drei solcher Vereinigungsprojekte (Berlin 1920, Frankfurt 1971, Hannover 2001) werden vorgestellt und der politische Wille der Landesregierung als entscheidender Faktor identifiziert. Aus den Fallbeispielen wird ein Entwurf für eine vereinte Stadtregion Frankfurt abgeleitet. Denn nur durch innere Befriedung und staatliche Unterstützung kann die Region ihre Energien auf den internationalen Metropolenwettbewerb konzentrieren.

2009. 224 S., zahlreiche Abb., ISBN 978-3-7983-2114-4

12,90 €



Nr. 74

Mathias Güthling

Innerstädtische Brachflächen

Untersuchungen zur Umgestaltung von innerstädtischen Bahnflächen am Beispiel des Reichsbahnausbesserungswerkes Potsdam

Obwohl flächenhafte Bahnliegenschaften weit verbreitet als Potenziale der Stadtentwicklung gelten, haben zahlreiche Kommunen Schwierigkeiten bei der Umstrukturierung ehemaliger Ausbesserungswerke. Diese sind aufgrund ihrer früheren Nutzung und der zugehörigen Bebauungsstruktur gegenüber anderen entbehrlichen Bahnflächen von besonderer Charakteristik. Die vorliegende Arbeit untersucht, ob die brachgefallenen Flächen der Ausbesserungswerke für die betroffenen Städte doch eher Risiken und Belastungen als Chancen und Potenziale darstellen. Sind sie lediglich eine von vielen Flächenreserven oder kann dieser Typus von Bahnbrache einschließlich der prägenden Bebauung als wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung fungieren?

2009. 221 S., zahlreiche farbige Abb. und Tabellen, ISBN 978-3-7983-2107-6

19,90 €



Nr. 73

Sarah Stark

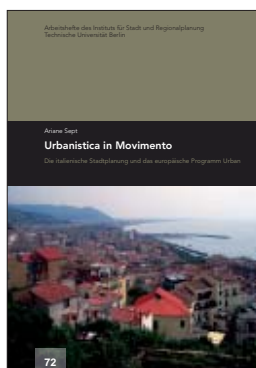
Steuerung durch Regionalpläne

Anspruch und Wirklichkeit der Steuerungswirkung des Regionalplans am Beispiel der Wohnbauflächen in der Region Stuttgart

Das Ziel der Bundesregierung bis 2020 täglich nicht mehr als 30 Hektar Freifläche für Wohn- und Verkehrszwecke in Anspruch zu nehmen, soll durch die Landes- und Regionalplanung umgesetzt werden. Diese Arbeit geht der Frage nach, ob die Regionalplanung mit ihren Instrumenten dies leisten kann. Konkret werden die Instrumente zur Wohnflächensteuerung des Regionalplans 1998 der Region Stuttgart analysiert. Statistische Daten zur Wohnbauflächen- und Bevölkerungsentwicklung werden ausgewertet und durch ergänzende qualitative Interviews mit regionalen Experten interpretiert und bewertet. Im Ergebnis empfiehlt sich die Entwicklung flächensteuernder Instrumente mit absoluten Grenzwerten, soll das Ziel der Bundesregierung erreichen werden.

2009. 190 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 978-3-7983-2106-9

12,90 €



Nr. 72

Ariane Sept

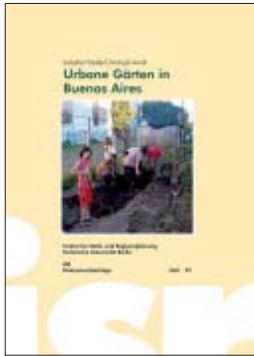
Urbanistica in Movimento

Die italienische Stadtplanung und das europäische Programm Urban

Anhand der europäischen Gemeinschaftsinitiative Urban untersucht die vorliegende Arbeit einerseits die zunehmende Bedeutung europäischer Integration für die Stadtplanung und andererseits den Wandel italienischer Stadtplanung seit Beginn der 1990er Jahre. Dabei geht es weniger darum, Problemlagen in italienischen Städten auszumachen und entsprechende Handlungsansätze vorzuschlagen, als vielmehr Prozesse der Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtentwicklung aus dem Blickwinkel einer externen Beobachterin abzubilden.

2008. 153 S., zahlreiche Abb., ISBN 978-3-7983-2087-1

15,90 €



Nr. 59

Isabella Haidle, Christoph Arndt

Urbane Gärten in Buenos Aires

Im Zuge der Modernisierung und Industrialisierung im letzten Jahrhundert geriet die Praxis des innerstädtischen Gemüseanbaus jedoch weitgehend aus dem Blickfeld der Stadtplanung. In der Realität verschwand sie niemals ganz, sondern bestand informell weiter. Erst die Krisen der Moderne bzw. das Ende des fordistischen Entwicklungsmodells haben weltweit zu einer intensiveren theoretischen Beschäftigung mit kleinteiligen, vor Ort organisierten, informellen Praxen geführt. Die Interaktion der GärtnerInnen mit der Stadtentwicklung und Stadtplanung rückt seit einigen Jahren ins Zentrum des Interesses. Die AutorInnen versuchen zwischen der Planung und den Ideen der GärtnerInnen zu vermitteln, indem sie mögliche Potenziale und Defizite der einzelnen Projekte aufzeigen und Unterstützungsmöglichkeiten formulieren.

2007. 204 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 978-3-7983-2053-6

15,90 €



Nr. 58

Guido Spars (Hrsg.)

Wohnungsmarktentwicklung Deutschland Trends, Segmente, Instrumente

Die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland ist zunehmend von Ausdifferenzierungsprozessen auf der Nachfrage- und der Angebotsseite geprägt. Die Teilmärkte entwickeln sich höchst unterschiedlich. Die Parallelität von Schrumpfung und Wachstum einzelner Segmente z.B. aufgrund > regionaler Bevölkerungsgewinne und -verluste, > der Überalterung der Gesellschaft, > der Vereinzelung und Heterogenisierung von Nachfragern, > des wachsenden Interesses internationaler Kapitalanleger stellen neue Anforderungen an die Stadt- und Wohnungspolitik, an die Wohnungsunternehmen und Investoren und ebenso an die wissenschaftliche Begleitung dieser Prozesse.

Mit Beiträgen von Thomas Hafner, Nancy Häusel, Tobias Just, Frank Jost, Anke Bergner, Christian Strauß, u.a.

2006. 313 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 3 7983 2016 0

13,90 €



Nr. 57

Ulrike Lange/Florian Hutterer

Hafen und Stadt im Austausch Ein strategisches Entwicklungskonzept für einen Hafenbereich in Hamburg

In den zentral gelegenen Hafenbereichen von Hamburg hat in den letzten Jahren ein Umwandlungsprozess eingesetzt, der noch immer andauert. Allgemein zurückgehende Investitionstätigkeit und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung, sowie räumliche Besonderheiten des Ortes lassen Zweifel aufkommen, ob die viel praktizierte Masterplanung für eine Entwicklung der Hafenbereiche am südlichen Elbufer geeignet ist. Die vorliegende Arbeit schlägt daher eine Strategie der Nadelstiche vor. Für die Umstrukturierung dieses Hafenbereichs soll eine Herangehensweise angewendet werden, die sich die sukzessiven Wachstumsprozesse einer Stadt zu eigen macht. Durch Projekte als Initialzündungen und ausgewählte räumliche Vorgaben soll unter Einbeziehung wichtiger Akteure ein Prozess in Gang gebracht und geleitet werden, der flexibel auf wirtschaftliche, soziale und räumlich-strukturelle Veränderungen reagieren kann.

2006. 129 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 978-3-7983-2016-1

15,90 €



Nr. 56

Anja Besecke, Robert Hänsch, Michael Pinetzki (Hrsg.)

Das Flächensparbuch Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein

Brauchen wir ein „Flächensparbuch“, wenn in Deutschland die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung stagniert oder sogar rückläufig ist? Ja, denn trotz Stagnation der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung wächst die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Dies läuft dem Ziel zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und damit dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entgegen. Das Gut „Fläche“ ist vielseitigen Nutzungsansprüchen ausgesetzt und dessen Inanspruchnahme ist aufgrund divergierender Interessen häufig ein Streitthema. Dieser Sammelband soll die aktuelle Diskussion aufzeigen, die auf dem Weg zu einer Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme von den verschiedenen Akteuren geprägt wird. Dabei reicht der Blick von der Bundespolitik bis zur kommunalen Ebene und von der wissenschaftlichen Theorie bis zur planerischen Praxis.

2005. 207 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 3 7983 1994 4

15,90 €

Sonderpublikationen



Adrian Atkinson/Manuela Graetz/Daniel Karsch (Eds.)

Techniques and Technologies for Sustainability **Proceedings: International Conference and Summer School 2007**

This year's URDN Summer School, the fifth in the series, focused on techniques and technologies for sustainable urban development. The Summer School was introduced with presentations by the Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) and some 30 papers were then submitted and discussed by participants from 15 countries.

Current dynamics of urban development in the South suffer from problems of unsustainable supply of resources and removal of wastes. The papers thus focused on innovative approaches to improving on the management of urban resources and the infrastructure necessary to deliver these. These proceedings include all the papers and presentations where these were not accompanied by a paper, together with summaries of workshop discussions and introductions to the document as a whole and to the three major topic sections.

200. 388 S., zahlreiche farbige Abb. und Tab., ISBN 978-3-7983-2085-7

13,90 €



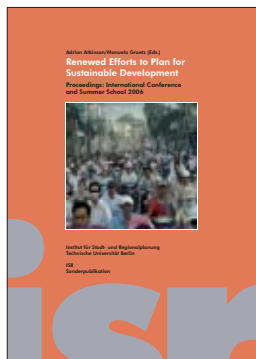
Adrian Atkinson, Meriem Chabou, Daniel Karsch (Eds.)

Stratégies pour un Développement Durable Local **Renouvellement Urbain et Processus de Transformations Informelles**

This document contains the output of a conference and action planning workshop that took place in Algiers over five days in early May 2007. The theme of the event was urban renewal with a focus on sustainable development. 62 participants attended the event from 13 countries in the framework of the URDN, sponsored and supported by the École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme of Algiers. Academics, professionals and government officials from architecture, planning and including the private development sector presented papers and discussed both the technical and institutional issues as to how planning systems and the redevelopment process can be more effective in addressing sustainability issues ranging from the supply of resources, through urban design to concern with appropriate responses to climatic and geographical considerations.

2008. 223 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 978-3-7983-2086-4

13,90 €



Adrian Atkinson/Manuela Graetz (Eds.)

Renewed Efforts to Plan for Sustainable Development **Proceedings: International Conference and Summer School 2006**

Cities are 'sprawling' into the surrounding countryside everywhere in the world. There is real concern that this pattern of development is not sustainable and that it is urgently necessary to find and then implement urbanisation patterns that will be sustainable for future generations.

This year's Summer School took as its topics: the analysis of exactly what is wrong with current planning systems that they are failing to address the problem of sprawl; what are available techniques to analyse and determine whether particular forms of urbanisation are sustainable or not; and how might we reformulate and implement planning systems that will effectively deal with the problems.

The last topic was seen as the most important aspect with the need for planning controls and participatory planning methods as needing urgently to be developed and instituted. In this way, 'good planning' can be interpreted as an essential component of 'good governance'.

2007. 361 S., zahlreiche Abb., ink. CD, ISBN 978 3 7983 2051 2

13,90 €



Deike Peters

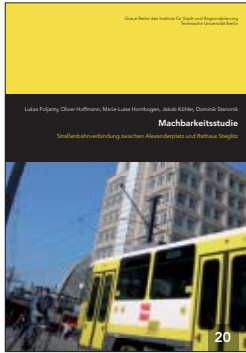
Planning for a Sustainable Europe? **EU Transport Infrastructure Investment Policy in the Context of Eastern Enlargement**

The upgrading, expansion and optimization of transport infrastructures is one of the key challenges for creating an ever-expanding „sustainable“ Europe. Officially, the European Union is committed to a shift from road transport to more environmentally sustainable modes, and to decoupling transport from GDP growth. This book contrasts these official policy goals with the reality of EU transport infrastructure policies and programs immediately prior to Eastern enlargement. The presented case studies show that EU transport sector decision-making is in fact dominated by a discourse of “ecological modernization” which continues to privilege competitiveness and economic growth over alternative development goals.

This study won the 2005 Friedrich List Dissertation Award of the European Platform of Transport Sciences.

2006. 298 S., zahlreiche Abb. und Tab., ISBN 3-7983-2001-2

13,90 €



Nr. 20

Lukas Foljanty, Oliver Hoffmann, Marie-Luise Hornbogen, Jakob Köhler, Dominik Stanonik

Machbarkeitsstudie

Straßenbahnverbindung zwischen Alexanderplatz und Rathaus Steglitz

Die vorliegende Machbarkeitsstudie überprüft den Korridor zwischen Alexanderplatz und Rathaus Steglitz in Berlin auf seine Tauglichkeit für eine Straßenbahnverbindung. Dazu wurden neben der Reorganisation des Straßenraums in einem städtebaulichen Entwurf ein Straßenbahnbetriebsprogramm erstellt, zu dem eine Verkehrsprognose angefertigt wurde, eine Kostenschätzung der Infrastrukturmaßnahmen vorgenommen, Aussagen über die volkswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Bewertung getroffen und Fragen zu sozio-ökonomischen Auswirkungen von Verkehrsprojekten aufgeworfen.

2009. 280 S., ISBN 978-3-7983-2117-5

kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de



Nr. 19

Stefan Höffken

Google Earth in der Stadtplanung

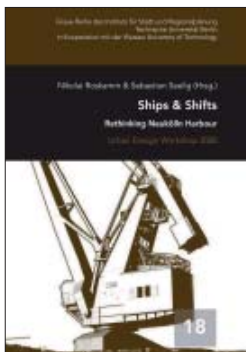
Die Anwendungsmöglichkeiten von Virtual Globes in der Stadtplanung am Beispiel von Google Earth

Der Bereich der Geoinformationwissenschaften hat in den letzten Jahren einen starken Aufschwung erfahren. Eine zukunftsweisende Form der Webmapping-Tools sind Virtual Globes – digitale Abbildungen der Welt. Auf Grundlage von Luftbildern ermöglichen sie die Visualisierung von raumbezogenen Daten und 3D-Städten. Sie entwickeln sich zu leistungsstarken WebGIS, die leicht bedienbar und kostengünstig sind. Damit werden sie zunehmend für fachliche Anwendungen interessant.

In dieser Arbeit wird anhand des Programms Google Earth aufgezeigt, welche vielfältigen Möglichkeiten Virtual Globes bereits jetzt für die Disziplin der Stadtplanung bieten. Zudem wird ein Blick in die Zukunft gewagt und neue kartografische Methoden zur Stadtanalyse dargestellt.

2009. 96 S., ISBN 978-3-7983-2116-8

kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de



Nr. 18

Nikolai Roskamm, Sebastian Seelig (Hrsg.)

Ships & Shifts - Rethinking Neukölln Harbour

Das Thema des Städtebaulichen Workshops „Rethinking Neukölln Harbour“ ist Stadtumbau. Lebensweisen, Arbeitsbiographien und Verwertungslogiken befinden sich in einem erheblichen Wandel. Sich mit Stadtumbau zu beschäftigen, bedeutet daher sich mit den Auswirkungen dieses Wandels auf städtische Strukturen zu befassen. Die Entwicklung Berlins zeigt, dass die postindustrielle Stadt eine zweigeteilte Stadt ist. Es gibt zentrale Bereiche, die sich rasant entwickeln und mit Leuchtturmprojekten von finanzstarken Geldgebern gefüllt werden; es gibt aber auch große Bereiche an denen städtisches Wachstum vorbei geht und die längerfristig liegen gelassen werden. So entstehen Räume, die aus den städtischen Verwertungsprozessen gefallen sind und die nicht einfach per Dekret (oder per Plan) einer neuen Funktion zugeführt werden können. Stadtumbau bedeutet in der Regel Umgang mit diesen brachgefallenen und untergenutzten Flächen.

2008. 31 S., ISBN 978-3-7983-2108-3

kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de



Nr. 17

Sylvia Butenschön (Hrsg.)

Gartenhistorisches Forschungskolloquium 2008

Das Gartenhistorische Forschungskolloquium ist ein Forum für NachwuchswissenschaftlerInnen, die an Dissertationen über gartenhistorische Themen arbeiten oder unlängst auf diesem Gebiet promoviert haben. Das Themenfeld ist die Gartengeschichte im weitesten Sinne, es umfasst also auch Arbeiten aus dem Gebiet der Geschichte des Stadtgrüns, gestalteter Landschaften und der Gartendenkmalpflege. Entsprechend breit gefächert ist auch die Zusammenstellung der Tagungsbeiträge. Sie reicht von koreanischen Gärten über spezielle Aspekte landschaftlicher Gartenkunst des 18. Jh. und städtischer Grünelemente aus der Zeit um 1900 bis zur Professionsgeschichte der Landschaftsarchitektur in der zweiten Hälfte des 20. Jh. Die Veranstaltung bot eine willkommene Gelegenheit, die Forschungsvorhaben und -ergebnisse über die eigenen Fachgrenzen hinaus zur Diskussion zu stellen und mit anderen Erfahrungen auszutauschen.

2008. 120 S., ISBN 978-3-7983-2100-7

kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de

Portrait des Instituts für Stadt- und Regionalplanung

Menschen beanspruchen in sehr unterschiedlicher Art und Weise ihren Lebensraum. Die damit verbundenen Auseinandersetzungen um verschiedene Nutzungsansprüche an den Boden, die Natur, Gebäude, Anlagen oder Finanzmittel schaffen Anlass und Arbeitsfelder für die Stadt- und Regionalplanung. Das Institut für Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin ist mit Forschung und Lehre in diesem Spannungsfeld tätig.

Institut

Das 1974 gegründete Institut setzt sich heute aus sieben Fachgebieten zusammen: Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten, Bau- und Planungsrecht, Örtliche und Regionale Gesamtplanung, Planungstheorie, Städtebau- und Siedlungswesen, Stadt- und Regionalökonomie und Denkmalpflege gehören zu den Stützen des Studiums. Die zunehmende Auseinandersetzung mit ökologischen Belangen und Belangen des Geschlechterverhältnisses in der Planung führten zu einer Erweiterung der Ausbildung um Gender-Planning, Ökologie und Landschaftsplanung.

Studium

Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin ist ein interdisziplinärer Bachelor-/ Masterstudiengang. Die Studierenden lernen, bezogen auf Planungsräume unterschiedlicher Größe (vom Einzelgrundstück bis zu länderübergreifenden Geltungsbereichen) planerische, städtebauliche, gestalterische, (kultur-)historische, soziale, wirtschaftliche, ökologische Zusammenhänge zu erfassen, in einem Abwägungsprozess zu bewerten und vor dem Hintergrund neuer Anforderungen Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu entwickeln.

Forschung

Die Forschungsaktivitäten der Fachgebiete des ISR sind eingebettet in die fünf fakultätsweiten Forschungsschwerpunkte. In diesen Schwerpunkten wurden und werden zahlreiche Forschungsprojekte im In- und Ausland durchgeführt.

- » Gestaltung neuer städtischer Lebenswelten (beispielhaft für das ISR: das Forschungsprojekt „Flächennutzungsplanung Rehlingen-Siersburg – Entwicklung im ländlichen Raum unter Schrumpfbedingungen“)
- » Revitalisierung städtischer Quartiere sowie Suburbanisierung (beispielhaft für das ISR: Vier Projekte zum weiteren Umgang und der Weiterentwicklung von Strategien und Optionen für die fünf Berliner Entwicklungsmaßnahmen für den Berliner Senat)
- » Entscheidungs-, Prozess- und Wissensmanagement (beispielhaft für das ISR die Forschungsprojekte: „Creative Class in Berlin“ und „Kulturwirtschaft – die räumliche Dimension und stadtentwicklungsplanerische Handlungsmöglichkeiten in Berlin“)
- » Globalisierung, internationale Kooperation und Raumentwicklung (beispielhaft für das ISR: „Young Cities – New Towns in Iran“)

Das Institut für Stadt- und Regionalplanung ist sowohl über Forschungs- und Studienprojekte als auch über Promotionen, Diplomarbeiten sowie über Kontakte des wissenschaftlichen Personals einschließlich der Lehrbeauftragten mit Akteuren der stadtplanerischen Praxis verbunden.

Weitere Informationen über das ISR finden Sie auf der Homepage des Instituts unter:

<http://www.isr.tu-berlin.de/> und über das vierteljährlich erscheinende Faltblatt „**ereignIS.Reich**“, das Sie regelmäßig und kostenlos per Mail oder Post beziehen können.